



CSHG Real Estate FII

Dezembro 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\$ 123,01	R\$ 156,89	R\$ 1,5 bilhão	138.126	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
202.446 m ²	10,73%	-2,3%	21,70%	21,17%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 9,0 milhões (R\$ 0,77 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,9 milhões (R\$ 0,58 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 13 de janeiro de 2023, o que representou uma distribuição de 95,6% no semestre. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Importante destacar que o Fundo ainda possui R\$ 1,41 por cota de saldo de resultado acumulado de períodos anteriores, o qual o valor considera toda a existência do Fundo.

Para os próximos meses, entendemos que o patamar de distribuição recorrente do semestre, de R\$ 0,78 por cota, é sustentável ao Fundo, porém, avaliaremos a geração de resultado para, se necessário, ajustarmos o valor distribuído ao final do semestre.

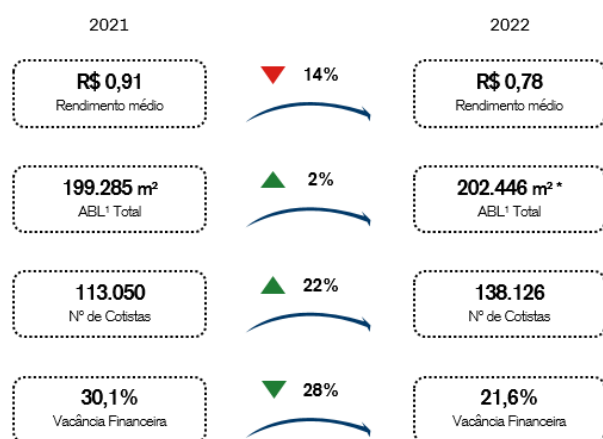
Chegamos ao fim de um ano desafiador, iniciamos ele com receio da nova onda de Covid-19 com a variante Ômicron, tivemos o início da guerra na Ucrânia e preocupações da sua possível escalabilidade e, ainda, assistimos a uma das mais polarizadas eleições no Brasil, culminando em um cenário político local bastante agitado. Isso tudo se traduziu no campo econômico, seja no incremento de risco fiscal, na volatilidade de indexadores de inflação e no aperto monetário global (com um cenário base de incremento de pressões inflacionárias, mas com um período pequeno de deflação), e na oscilação da curva de juros futuros.

Apesar do IFIX e Ibovespa terem encerrado o ano no campo positivo (IFIX +2,2% e Ibovespa +4,7%, na variação anual), o que não víamos desde 2019, tivemos uma alta volatilidade em ambos, basicamente refletindo o cenário global e local conturbado. Quando olhamos para os fundos de lajes corporativas do IFIX tivemos uma queda de -4,7% frente a -1,7% de retorno do HGRE11 no ano.

O cenário não foi diferente para o mercado de escritórios e para o HGRE11, tendo a volta parcial e gradativa das empresas aos escritórios, com o fim da pandemia e das restrições sanitárias. Analisando o legado que a pandemia deixou, temos de um lado ocupações mais enxutas e flexíveis com a adoção maciça do trabalho híbrido pelas empresas e, em parte, completamente remoto, causando um impacto de redução de área ocupada principalmente pelos grandes ocupantes. Por outro lado, todo este movimento motivou as empresas a buscarem e reverem suas ocupações não se limitando a redução de espaço no próprio imóvel, mas também buscando novos endereços. Com isso, o mercado de lajes corporativas em São Paulo reduziu marginalmente a vancância durante o ano de 21,6% para 21,1% sobre um estoque total de 11,8 milhões de metros quadrados, segundo a fonte *Buildings*. Em contra ponto, o mercado teve um grande volume de transações de locações, com aproximadamente 820 mil metros quadrados de absorção bruta, mas apenas 121 mil de absorção líquida. Ou seja, houve uma bastante movimentação porém cresceu pouco em área ocupada. Na nossa visão, paralelamente as grandes empresas que reduziram seus escritórios, as transações menores de até 2 mil metros quadrados foram os que realmente movimentaram o mercado. Capturamos parte deste movimento com diversas locações menores no Berrini One, Roberto Sampaio Ferreira, Transatlântico e Paulista Star (Buser, que já saiu) e apenas uma grande locação que também foi em fases menores no próprio Paulista Star pela Befly.

Em relação à performance do HGRE no ano, o sentimento é de satisfação incompleta, uma vez que conseguimos reduzir substancialmente a vacância do portfólio (30,1% para 21,6%), mas não na magnitude esperada inicialmente e acabamos não conseguindo concretizar nenhuma venda, pois o mercado se mostrou bastante avesso a escritórios – com exceção de ativos *premium* como os transacionados na Faria Lima e arredores. No final do ano, conseguimos fechar as bases comerciais para a venda da nossa participação na Torre Rio Sul, cuja conclusão deve ocorrer no início de 2023.

Apresentamos a seguir a evolução de importantes indicadores do Fundo no ano:



* A ABL total aumentou por conta dos ajustes de alguns ativos da carteira para a área BOMA, não houve alteração no número de ativos.

Resumo de 2022 e expectativas para 2023

Durante o ano de 2022, o Fundo assinou 41 contratos, sendo 17 novas locações e expansões (23.871m²), 5 descontos, 5 rescisões (10.895m²), 3 renovações (1.848m²) e 11 classificados como outros, que não afetam diretamente a ocupação do fundo, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam um trabalho comercial e legal.

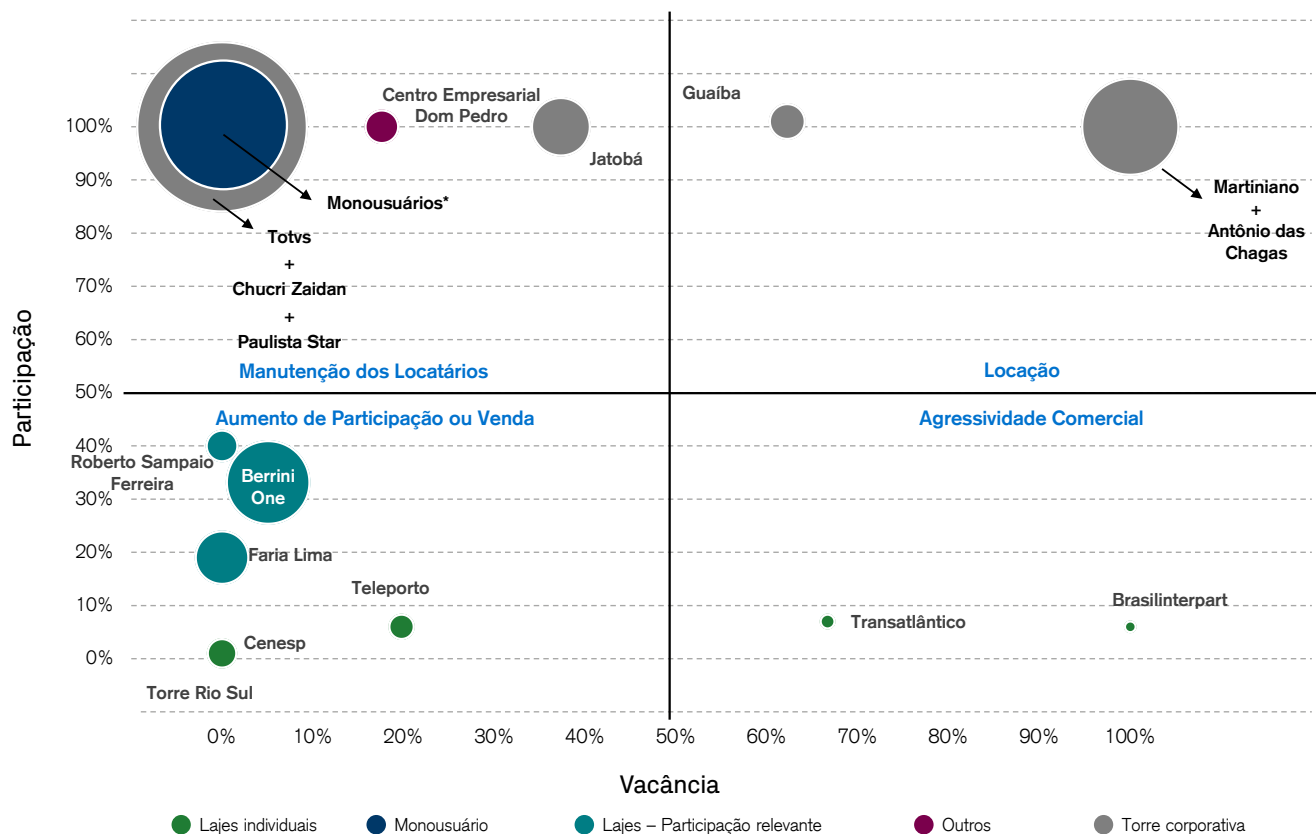
Apesar de uma boa performance na redução da vacância (de 30,1% para 21,6%) e que foi motivada principalmente pelas locações no Paulista Star e Berrini One, não conseguimos inaugurar a ocupação da

Torre Martiniano – nem mesmo os 2 andares que já estavam avançados não tiveram tempo hábil para serem assinados em 2022. Ainda, tivemos a saída total do Banco do Brasil no Ed. Antonio das Chagas e da Odontoprev na Torre Jatobá que suavizaram a queda da vacância e adicionaram desafios para 2023. Com isso, nossa avaliação sobre a performance comercial é boa, mas deixando uma sensação que poderia ser melhor. Esta sensação transfere-se em forma de confiança na manutenção do ritmo de redução da vacância em 2023. Apesar do cenário político adicionar uma dose de incertezas, a obra da Torre Martiniano na fase final tem gerado um grande volume de interessados e propostas, nos deixando confiantes na locação de grandes áreas ainda no início do ano. Quando olhamos a carteira em uma forma mais ampla, buscando identificar riscos de vacância mais claros, temos apenas a saída já oficializada da LIQ no Edifício Alegria, que já está sendo trabalhado para locação ou venda para incorporação.

Em 2022, também adotamos uma estratégia dedicada à comercialização dos espaços menores do Fundo, englobando principalmente os ativos considerados lajes individuais e que rendeu excelentes frutos. A consultoria Match Point Real Estate liderou este trabalho e esteve à frente de diversas locações, como à Petronas na Torre Rio Sul – que foi fundamental para dar a liquidez e precificação adequada à venda – à Brasol e EAF no Roberto Sampaio Ferreira e Voll no Transatlântico e o trabalho será continuado em 2023.

Em relação a aquisições e vendas seguimos sem expectativas de voltar a analisar aquisições que possam demandar emissões, que seriam dilutivas aos investidores nos níveis atuais de precificação das cotas do Fundo. Seguiremos trabalhando a estratégia traçada em 2017 de venda dos ativos considerados Lajes Individuais e Outros, não descartando potenciais vendas fora desta classificação que possam ser benéficas ao Fundo, especialmente num cenário em que o HGRE continuar sendo negociado com desconto substancial do valor patrimonial. Neste sentido, as locações têm sido fundamentais para adicionar atratividade nos investidores que buscam renda, como ocorreu com a Torre Rio Sul, porém temos ciência que não será tarefa fácil dado o cenário de juros previsto para o ano.

Abaixo procuramos demonstrar de forma simplificada, em quadrantes, como enxergamos o portfólio e quais são os principais desafios e oportunidades, sendo importante destacar que o tamanho dos círculos representa o tamanho dos ativos na carteira do Fundo. Este gráfico foi apresentado no relatório de dezembro de 2021 e neste caso contemplará as mudanças ocorridas no fechamento de 2022.



Como vemos no gráfico, a mudança mais relevante ao portfólio foi o Paulista Star, que saiu do quadrante “Locação” para “Manutenção dos Locatários” com sua ocupação. Por outro lado, o Ed. Antonio das Chagas que se encontrava somado na bolha Monousuários foi deslocado para a locação juntamente com a Torre Martiniano por ter sido devolvido integralmente. Conseguimos enxergar com clareza os maiores desafios para 2023, localizados no quadrante “Locação” os ativos Torre Martiniano, Ed. Antonio das Chagas, Jatobá e Centro Empresarial Guaíba, sendo o primeiro o maior e com mais liquidez e deve ser o maior motivador da redução de vacância que projetamos para o fundo no ano.

2. Comercial

No mês de dezembro tivemos a locação de um andar no **Ed. Roberto Sampaio Ferreira**, já antecipada no relatório anterior, retornando a vacância financeira para 21,63%.

Além desta locação no Ed. Roberto Sampaio Ferreira celebrada com a EAF, entidade ligada às empresas de telefonia e que será a administradora da tecnologia 5G, assinamos também a expansão da empresa Brasol e cujo impacto será expresso no próximo relatório, com isso zeramos a vacância no prédio, com isso o ativo fica mais atrativo para uma potencial venda durante o ano.

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). Além disso, estamos em discussão de contrato para a locação de mais 10 andares e parte do mall, porém dada a magnitude do negócio, existem algumas aprovações a serem feitas pelo locatário e desafios comerciais a serem superados no contrato, portanto tratamos esta locação com cautela por ser um processo sensível. De todo modo, nos últimos dias recebemos novas visitas de outras demandas com respostas positivas sobre o projeto e demonstração de interesse em formalizar propostas em breve, nos deixando confiantes para os próximos meses do ativo.

Por fim, no **Ed. Faria Lima** fechamos a renovação de contrato com a Suzano por mais 5 anos. 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, e a estratégia se mostrou vencedora. O novo aluguel foi reajustado em 42%, com novo valor nominal de R\$ 140/m² sobre a nova área BOMA de 4.757,40 m² - ante 4.440,00 m² privativos que eram utilizados anteriormente. Dada a magnitude do aumento, concedemos um desconto no primeiro e segundo ano de contrato e seus efeitos financeiros e de área estarão expressos no próximo relatório.

3. Técnico

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

- (i) **CENESP:** O condomínio alcançou a certificação USGBC/Leed V4.1 O+M (*Operation & Maintenance*) que atesta a boa performance ambiental na operação e manutenção do condomínio. Abaixo, seguem algumas das intervenções e melhorias de sustentabilidade implantadas no imóvel:
- Sistema de reuso de água na edificação para lavagem de estacionamentos, arruamentos e irrigação dos jardins;
 - Instalações de energias sustentáveis no empreendimento, dentre elas: utilização de energia renovável através de placas solares instaladas no jardim e utilização de lâmpadas LEDs;
 - Contratação de empresas certificadas para adequação dos descartes de materiais recicláveis, orgânicos e de resíduos considerados perigosos como lâmpadas, pilhas e baterias;
 - Adequação das políticas de compras e contratação de prestadores de serviços para que se enquadrem nos requisitos de sustentabilidade.

Com todas essas ações foi possível alcançar a pontuação para o nível Leed Gold de sustentabilidade.

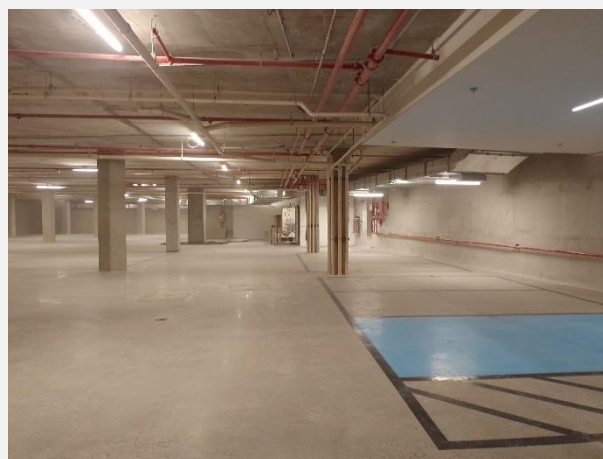
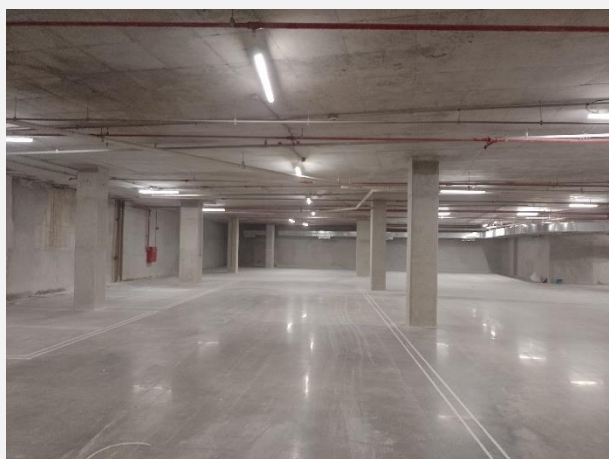
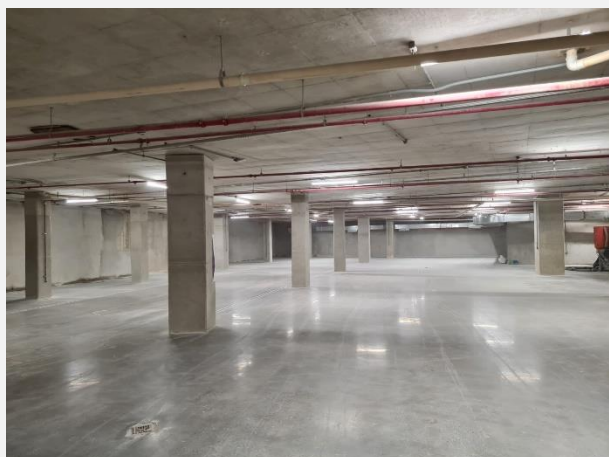
- (i) **Martiniano:** Em dezembro a obra alcançou o patamar de avanço físico de 98,9% enquanto o avanço financeiro ficou 98,1 %. Nos subsolos foram concluídas as instalações principais e boa parte da lapidação do piso, podendo ser iniciada a pintura com a demarcação de vagas. No pavimento do Food Hall as instalações técnicas estão muito avançadas, foi realizada a instalação de todas as esquadrias e as divisórias em drywall faltando somente o acabamento final. Sendo assim, os principais itens em aberto para janeiro nesse pavimento são a finalização do piso e dos sanitários. No Centro de Convenções, onde atualmente está montado o canteiro da obra, as instalações também encontram-se bem avançadas e foi possível concluir a instalação dos brises e esquadrias das fachadas. No terraço, todos os pilares da estrutura do pergolado foram montados e as vigas estão em fase de finalização para travamento da estrutura e, assim que finalizado, será feita a pintura final do pergolado. Além disso, ainda no terraço, estão sendo finalizadas a cobertura dos acessos às escadas e a estrutura de conexão entre o térreo existente e o terraço. Todo o sistema de ar condicionado dessa fase encontra-se em fase final de instalação. O último item crítico ainda pendente é a mobilização da empresa de elevadores para a instalação dos 03 novos equipamentos que conectam os subsolos, Food Hall, Centro de Convenções e novo terraço, cuja mobilização está programada para o início de janeiro. Dado que o contrato firmado com a construtora previa a conclusão da obra até 31/12/22, estão sendo discutidas as ações a serem tomadas em virtude do descumprimento contratual e a construtora segue mobilizada para conclusão das frentes em andamento.

Fachadas

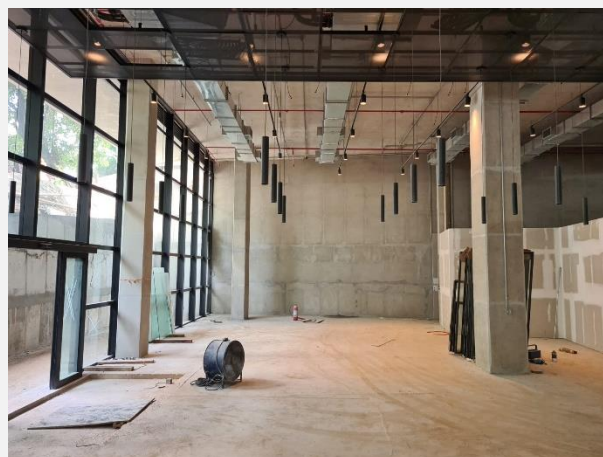




Subsolos



Centro de Convenções e Food Hall



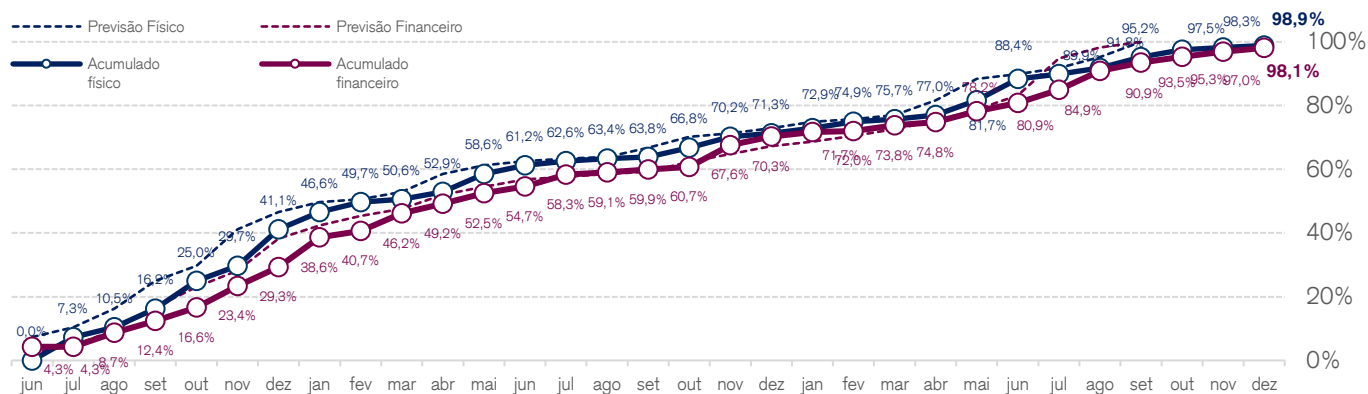
Terraço



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	N/A	N/A	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.7%	0.6%	1.1%	100%
Acumulado físico	41.1%	30.2%	72.9%	74.9%	75.7%	77.0%	81.7%	88.4%	89.9%	91.8%	95.2%	97.5%	98.3%	98.9%	100.0%	
Avanço financeiro mensal	N/A	N/A	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.4%	2.7%	4.1%	6.0%	2.6%	1.8%	1.6%	1.1%	1.9%	100%
Acumulado financeiro	29.3%	41.0%	71.7%	72.0%	73.8%	74.8%	78.2%	80.9%	84.9%	90.9%	93.5%	95.3%	97.0%	98.1%	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	1.58	2.66	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 a ter de outras obras, manutenções ou despesas técnicas diversas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.859.303	9.417.456	118.649.984	118.649.984
Rendimentos Mobiliário ¹	(811.292)	(745.867)	(8.921.126)	(8.921.126)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	36.098.090	36.098.090
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	9.048.011	8.671.589	145.826.949	145.826.949
Despesas Imobiliárias ¹	(580.263)	(848.307)	(10.197.278)	(10.197.278)
Despesas Operacionais ¹	(1.590.604)	(1.613.668)	(19.040.513)	(19.040.513)
Total de Despesas	(2.170.867)	(2.461.974)	(29.237.791)	(29.237.791)
Resultado¹	6.877.144	6.209.615	116.589.158	116.589.158
Rendimento anunciado	12.999.544	9.217.858	111.205.187	111.205.187
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

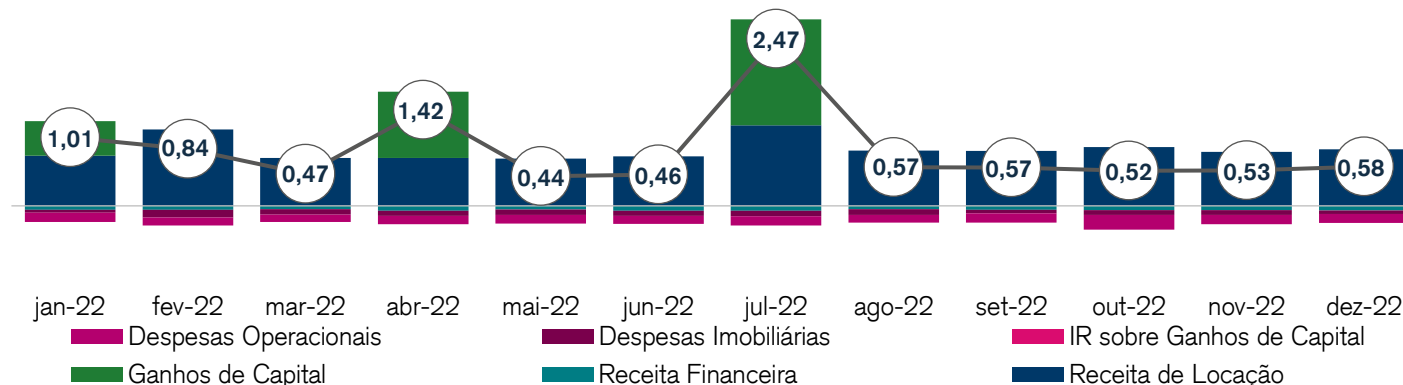
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

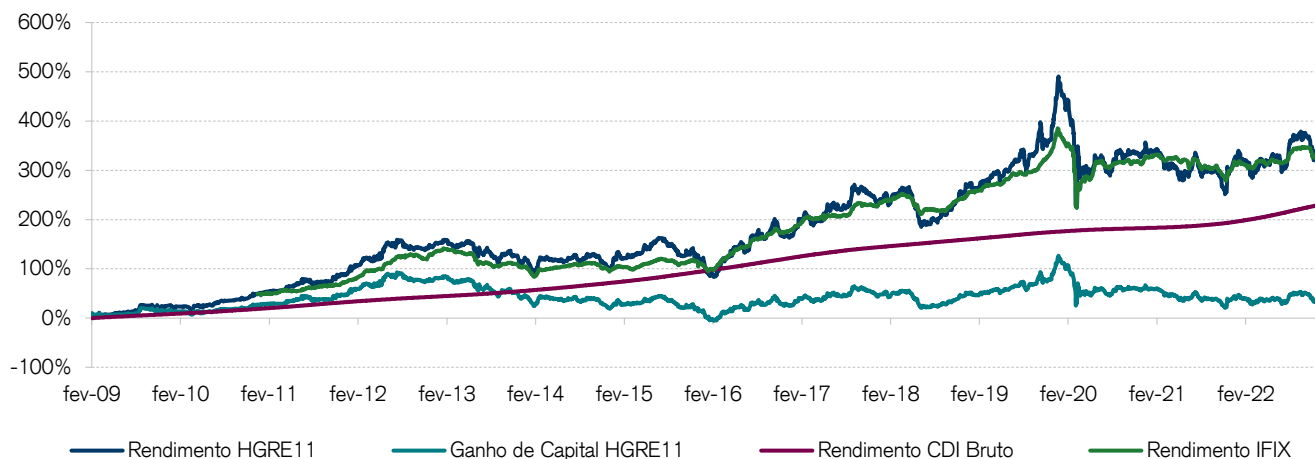
Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22
Rendimento distribuído											
0,69	0,69	0,69	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,28	1,42	1,21	1,84	1,50	1,18	2,87	2,66	2,45	2,18	1,93	1,41



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

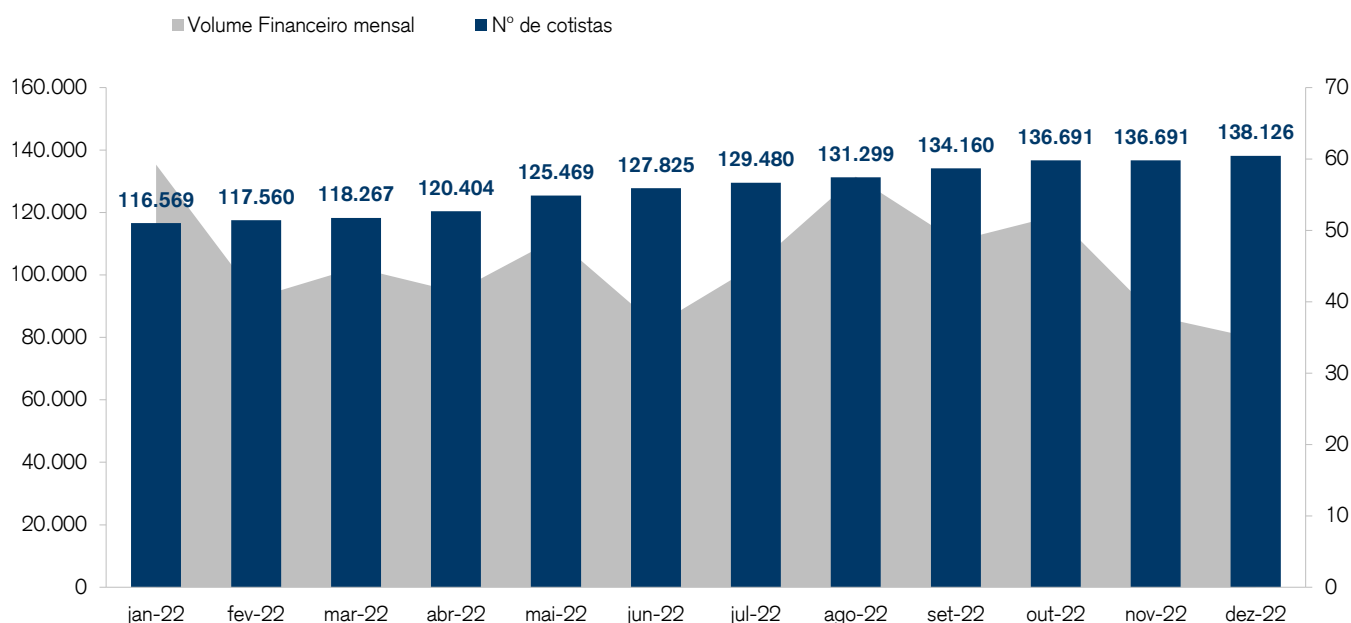
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-2,3%	-1,7%	-1,7%	315,8%
IFIX ¹	0,0%	2,2%	2,2%	*
CDI Bruto	1,1%	12,4%	12,4%	231,9%



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: 30/12/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	34,9	547,5	547,5
Giro¹	2,4%	35,3%	35,3%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

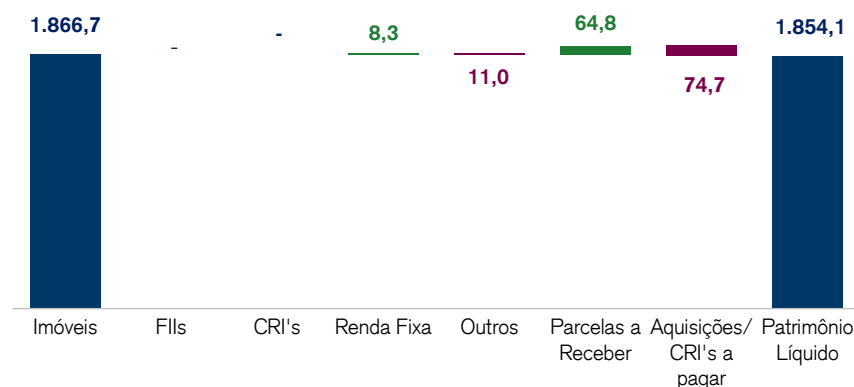


Fonte: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.866,7
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	8,3
Outros	(11,0)
Parcelas a Receber	64,8
Aquisições / CRI's a pagar	(74,7)
Patrimônio Líquido	1.854,1
Quantidade de Cotas (n°)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	156,89

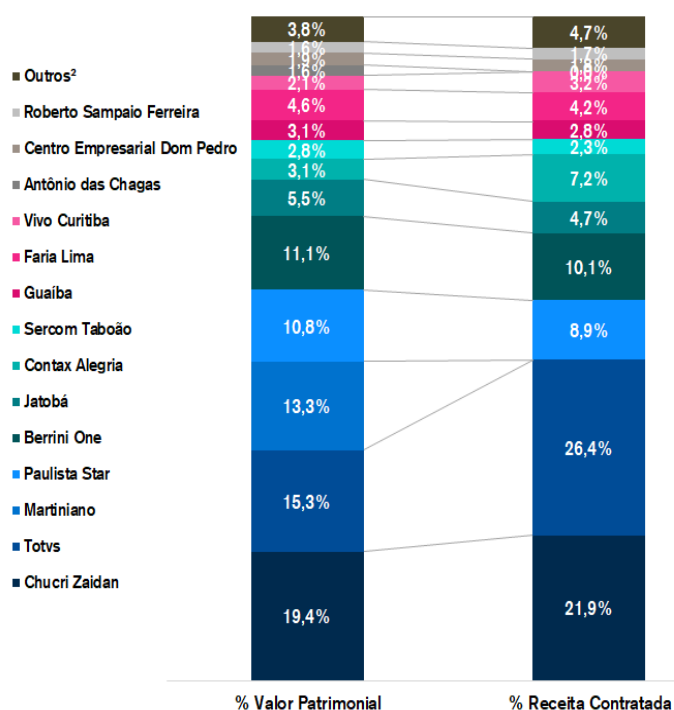
Fontes: CSHG.

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	32,4	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	32,4	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(75,5)	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



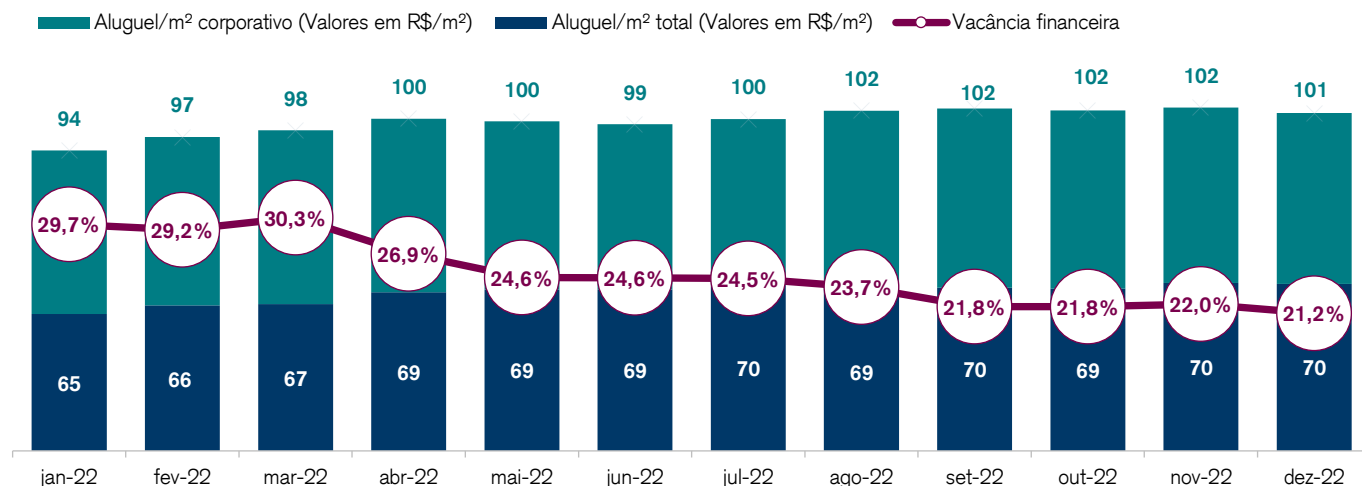
- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monousuários
- # Outros

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

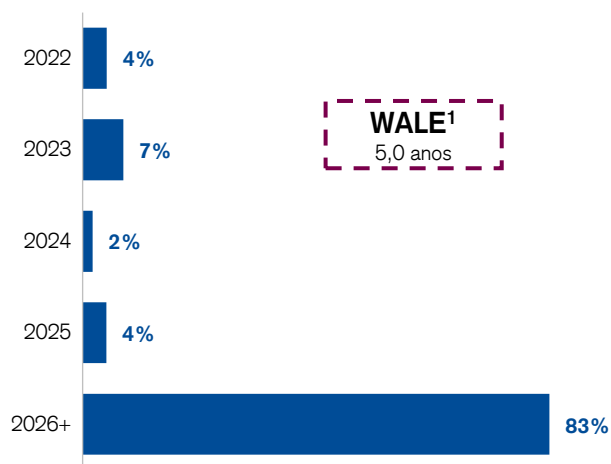
Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

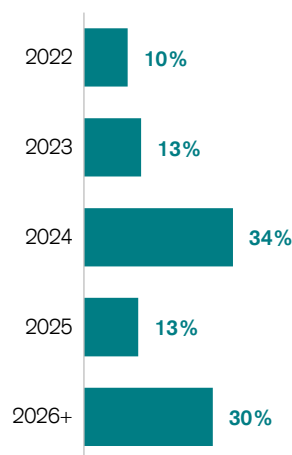
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

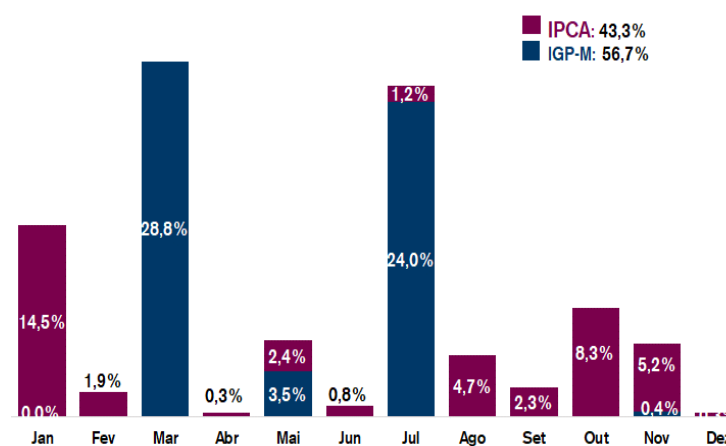
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



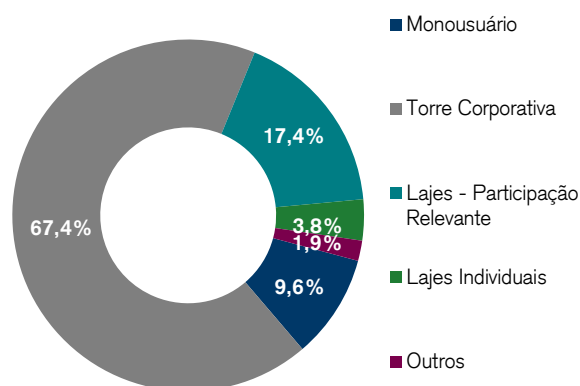
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 41

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Principais Eventos

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

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

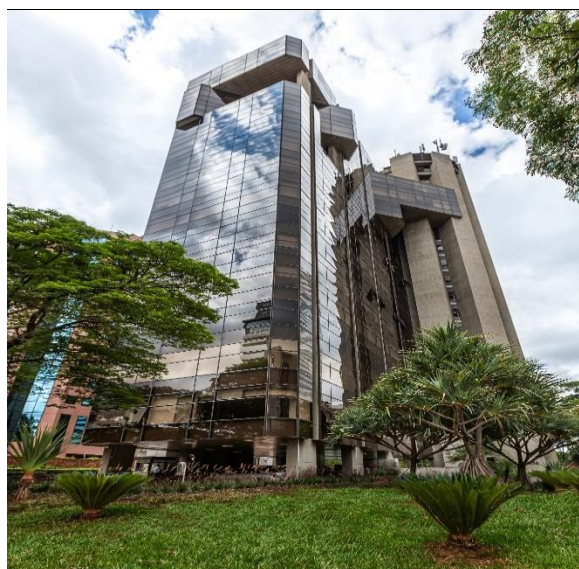
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 100%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

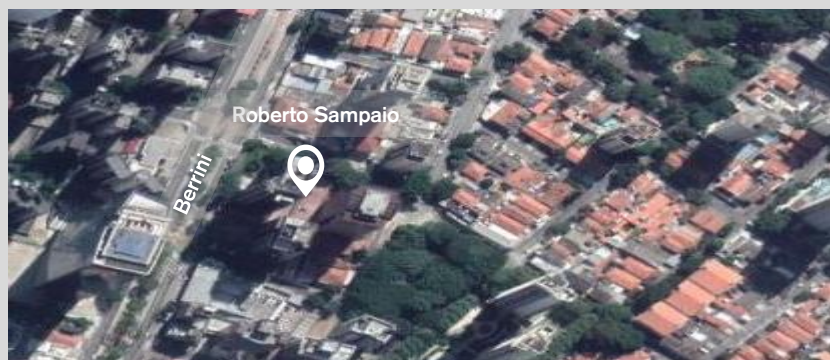
Berrini

ABL: 3.520 m² (6 unidades)

Participação: 40.00%

Vacância: 16,67%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Berrini One

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105

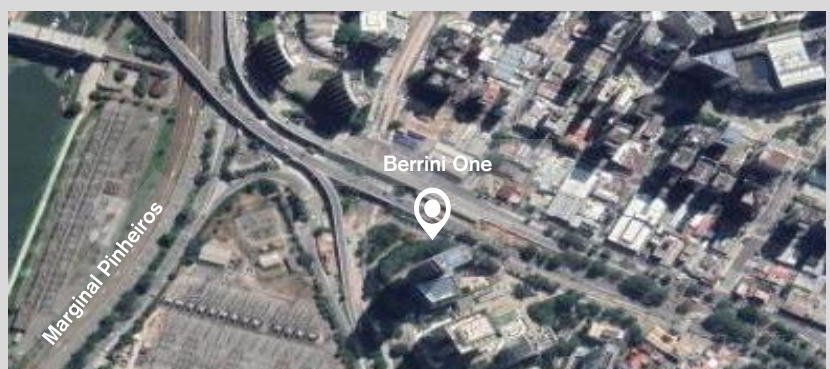
Berrini

ABL: 10.794 m² (15 unidades)

Participação: 33.14%

Vacância: 5,08%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (AAA)



Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

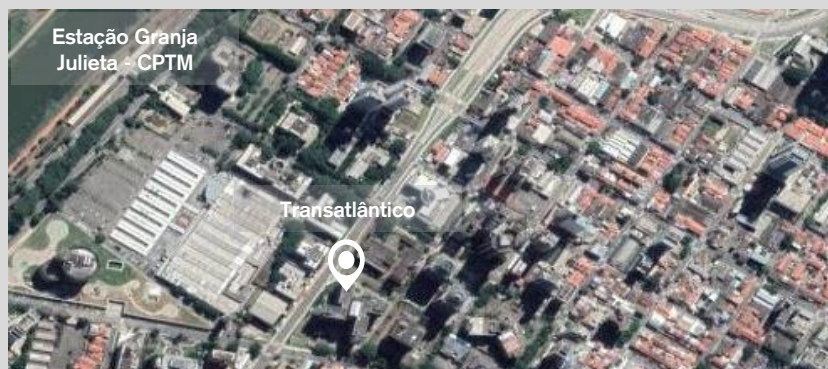
Chácara Sto. Antônio

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)

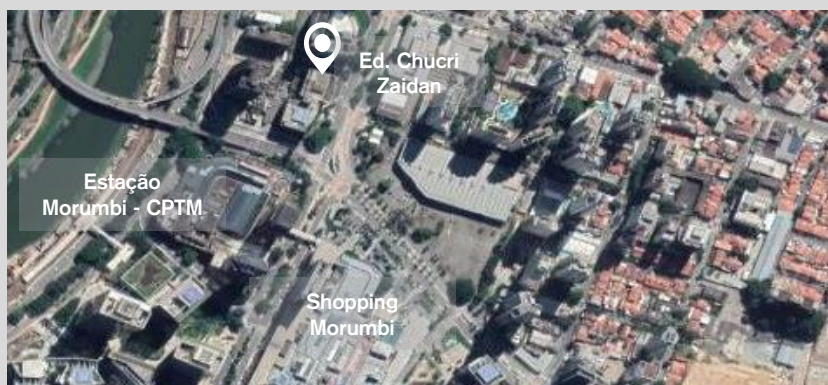




Ed. Chucris Zaidan

Avenida Chucris Zaidan, 2.460
Chucris Zaidan

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



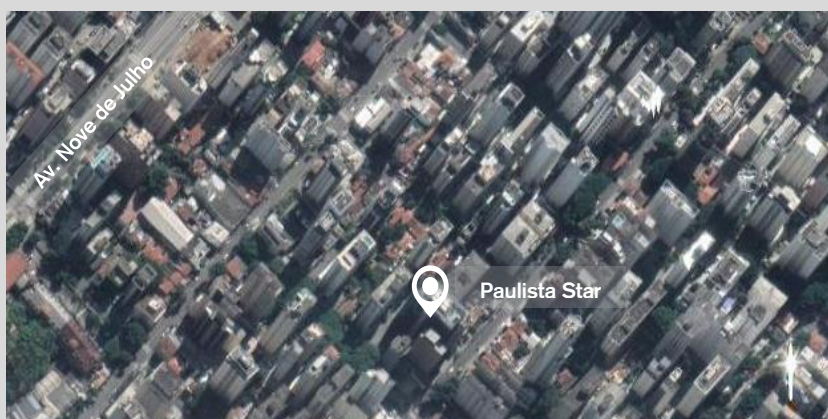
Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Jardins

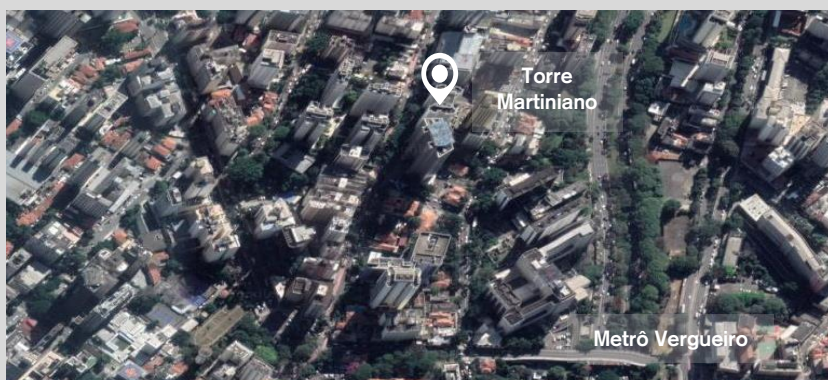
ABL: 13.702 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 9,59%
Classificação: Torre Corporativa (A)



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

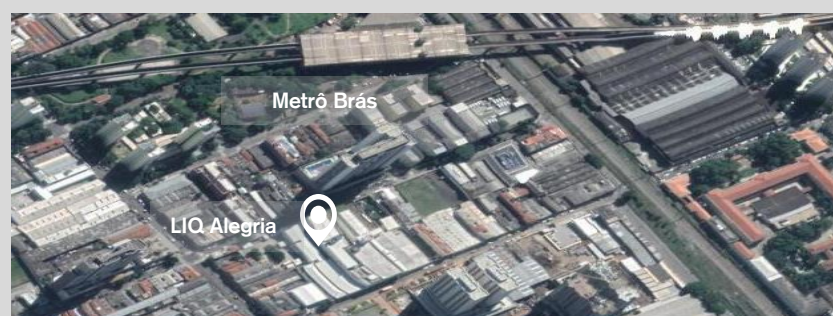
Brás

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



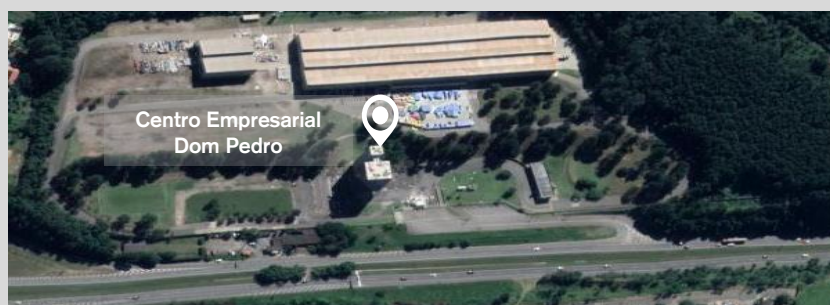
Interior de São Paulo



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 Penteado Ulhôa
Rodrigues, 940
Barueri

ABL: 16.341 m²
Participação: 50%
Vacância: 37,31%
Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



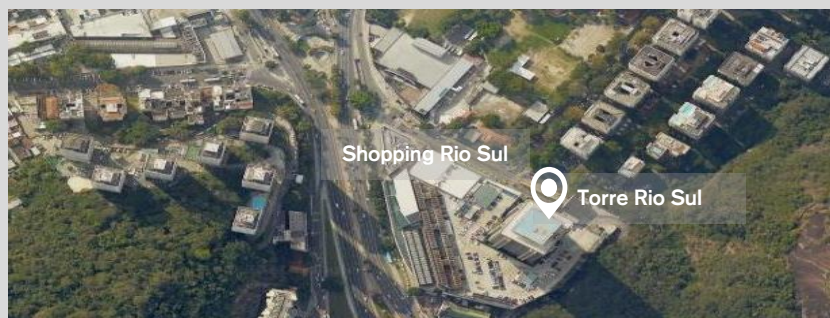
Rio de Janeiro. RJ



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: Monossuário



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 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.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.928.260.706,64

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 - segmento 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 mês.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	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 variação da cota em bolsa 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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
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)
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis antecipados 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.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

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.



Atendimento a investidores
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouidoria
 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. 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). 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.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).