



CSHG Real Estate FII

Maio 2023

CSHG Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Real Estate FII", "Fundo" ou "HGRE11")
CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Faça parte do nosso mailing 

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 132,38	R\$ 156,30	R\$ 1,6 bilhão	140.062	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
185.994 m ²	7,1 %	8.200,12	3,8%	27,65%/19,05%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 11,1 milhões (R\$ 0,96 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 7,4 milhões (R\$ 0,62 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 15 de junho de 2023, o que representa uma distribuição de 78,8% do resultado auferido no semestre vencendo. A distribuição extraordinária do resultado está prevista para ocorrer no próximo mês com o fechamento do semestre, conforme a Administradora costuma adotar de prática.

Em maio o resultado do Fundo foi impactado por três principais eventos extraordinários: (i) conforme fato relevante ([link](#)) no dia 18 de maio o Fundo, a conclusão da venda de três conjuntos do Edifício Brasilinterpart (62, 63 e 64), o que gerou um lucro parcial de R\$ 591.782,40 (aproximadamente R\$ 0,05 por cota); (ii) o recebimento da segunda parcela relativa a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo o impacto negativo no resultado foi de R\$ 66.510,26 (aproximadamente R\$ 0,006 por cota); (iii) o recebimento dos pagamentos relativos a aluguéis em atraso da Sercom, cujo o impacto positivo no resultado foi de R\$ 125.000,00 (aproximadamente R\$ 0,01 por cota).

Em maio de 2023, o HGRE11 completou 15 anos de existência, um marco importante para um veículo de investimento imobiliário, que já passou por diversos ciclos de alta e baixa de juros, vacância e etc. Em maio, o retorno acumulado total desde seu início do Fundo considerando que sua primeira negociação foi em fevereiro de 2009 foi de 363,8% (aprox. 12,6% a.a.), ou seja, 1,5 vezes o CDI bruto no mesmo período. Na nossa visão isso decorre do alinhamento das estratégias adotadas para o Fundo com visão de longo prazo, o que inclui realizar emissões que gerem valor aos investidores, realizar compras e vendas, reciclando sempre o capital, além de controlar o nível de alavancagem frente aos diversos ciclos do mercado de escritórios, reduzindo seu nível quando o ciclo imobiliário não estiver favorável (pós-pandemia) e aumentando nos ciclos favoráveis (2019). Em 2023, o Fundo teve uma forte retomada graças a forte movimentação de mercado pela queda da curva de juros de títulos públicos atrelados a inflação (NTN-B) durante os últimos meses e a antecipação da precificação do mercado de uma eventual queda da SELIC (HGRE11 valorizou no ano 11,6% frente 5,1% do IFIX).

Conforme informado em relatórios anteriores, a visão estratégica da gestão para o Fundo tem como foco melhorar o perfil da carteira imobiliária do HGRE11, concentrando as posições do Fundo em ativos de melhor qualidade técnica, localizados em regiões de maior demanda por ocupação, tendo como prioridade manter investimentos em ativos onde haja controle ou participação relevante no respectivo empreendimento. Parte dessa estratégia envolve, consequentemente, o desinvestimento (venda) de imóveis que não atendam a tais premissas. Nesse sentido, tivemos avanços relevantes em duas negociações:

1.1. Venda Imóvel Rua da Alegria

Conforme fato relevante divulgado em 14 de junho de 2023, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças (“CVC”), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00m² (“Imóvel”), atualmente vago e identificado no relatório como **Ed. Alegria**.

O CVC foi firmado com uma sociedade de propósito específico subsidiária integral de uma incorporadora (“Compradora”), prevendo o CVC as etapas necessárias para a Compradora desenvolver no Imóvel a incorporação imobiliária de um empreendimento residencial (“Empreendimento”).

Tendo em vista a complexidade na estruturação da transação e aprovação do Empreendimento, o CVC prevê uma série de condições a serem superadas pelas partes, entre elas a aprovação da transação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, a realização pela Compradora da Due Diligence no Imóvel, bem como a obtenção das aprovações necessárias para construção do Empreendimento junto aos órgãos públicos competentes. Uma vez superadas as condições do negócio descritas no CVC, o Fundo outorgará a escritura de venda e compra à Compradora (“Escritura”) e a Compradora promoverá a construção do Empreendimento, por si ou por terceiro contratado, sem qualquer custo, ônus ou responsabilidade do Fundo.

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 – Maio 2023 (Database: 31/05/2023).

Ficou ajustado no CVC que parte dos pagamentos devidos pela Compradora pelo Imóvel serão realizados com a receita das vendas das unidades autônomas do Empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel e repassadas ao Fundo em regime de caixa. Independentemente do volume de vendas alcançadas no Empreendimento, a Compradora obrigou-se a efetuar o pagamento total do Preço do Imóvel, observadas as condições do CVC.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel é de R\$ 70.000.000,00, nos termos melhor descritos abaixo. A operação, se efetivada e sem considerar qualquer correção, gerará um lucro a regime de caixa de R\$ 11.033.686,05, equivalente a aproximadamente R\$ 0,93/cota. O valor total a ser recebido pelo Fundo, sem considerar a correção prevista para o preço, é 18,7% superior ao valor investido e 20,5% superior ao valor contábil do Imóvel, com base no laudo de avaliação de 2022.

O Ed. Alegria (19.049 m² de ABL) estava ocupado exclusivamente para uma empresa de callcenter o qual desocupou o imóvel em março de 2023. Entendemos que esse imóvel de perfil específico na região do Brás em São Paulo – SP teria pouca atratividade para locações futuras. Dessa forma, realizamos internamente um processo de venda organizado. A venda tem o objetivo de destinar o imóvel para incorporação residencial, que, nos nossos estudos, foi a saída com o maior potencial ganho para o Fundo.

Com a efetiva conclusão da venda, a vacância física do Fundo passará, nas bases de hoje, para 19,4%.

1.2. Venda Conjuntos Brasilinterpart - SP

Conforme fato relevante divulgado em 18 de maio de 2023 ([link](#)), o Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.

A alienação do Imóvel se deu pelo preço total de R\$ 4.600.000,00 ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:

- (i) Primeira Parcela: R\$ 1.600.000,00 paga em 18 de maio de 2023;
- (ii) Saldo do Preço: R\$ 3.000.000,00, a ser pago em 8 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 375.000,00, com vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes ao dia de pagamento da Primeira Parcela.

Todas as parcelas indicadas no item (ii) acima serão atualizadas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a data de assinatura do CVC até a data de sua efetiva quitação. O Preço a ser pago ao Fundo por este negócio, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é equivalente a R\$ 6.326,15/m². O Imóvel foi adquirido em 3 de novembro de 2009, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 2.898.625,59, equivalente a R\$ 3.986,34/m². Com isso, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas, de R\$ 1.701.374, equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota.

O Preço de venda do Imóvel é 58,7% superior ao valor investido, 42,4% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é de aproximadamente 9,1%.

A posse do Imóvel foi transmitida pelo Fundo à compradora em 18 de maio de 2023, sendo que os impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria, contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, demais encargos ou quaisquer ônus incidentes sobre o Imóvel cujo fato gerador seja posterior à transmissão da posse serão de responsabilidade da compradora.

2. Comercial

Durante o mês de maio, a locação do último conjunto disponível do Fundo no **Ed. Berrini One** e a venda dos três conjuntos do **Ed. Brasilinterpart**, que já se encontravam vagos, foram reconhecidas no resultado e carteira do Fundo, que implicou na redução da vacância financeira para 19,05%. Importante registrar que houve um erro de cálculo da vacância financeira publicado no último relatório, onde informamos 16,28%, sendo que o correto seria 20,62%.

Na **Torre Martiniano** seguimos com diversas visitas e algumas negociações de locação em andamento para áreas que variam de um até o remanescente dos espaços disponíveis no prédio. Também, estamos evoluindo com um projeto de exploração da cobertura com a criação de uma experiência turística aproveitando a vista privilegiada de grande parte da cidade de São Paulo que o prédio oferece. No momento estamos avaliando empresas especialistas no desenvolvimento destes tipos de espaços para a elaboração do projeto criativo para a operação. A ideia demanda um investimento relevante em arquitetura e engenharia, além de transformar o uso de alguns espaços do prédio, e daremos sequência no projeto apenas se os estudos financeiros se mostrarem mais viáveis.

do que a locação para escritórios, considerando também o risco e tempo para adaptação. Assim que houver uma evolução mais concreta no projeto daremos mais detalhes nos relatórios gerenciais.

Por fim, estamos avançando com uma locação de aproximadamente 1.000 m² no **Centro Empresarial Guaíba** e diversas visitas e consultas no **Ed. Antonio das Chagas**, ativos com menor liquidez e que demandam estratégias mais agressivas e criativas para conversão de novas locações.

3. Técnico

O time técnico vem acompanhando todas as rotinas de monitoramento de todos os imóveis do Fundo, porém, com destaque maior sobre a obra de ampliação da **Torre Martiniano**. A obra ainda permaneceu sem avanço físico significativo no mês de maio, dado que foi realizada a negociação junto à construtora com relação à paralisação parcial dos serviços e retomada das frentes com novos fornecedores. Os detalhes do andamento físico-financeiro do Martiniano serão expostos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

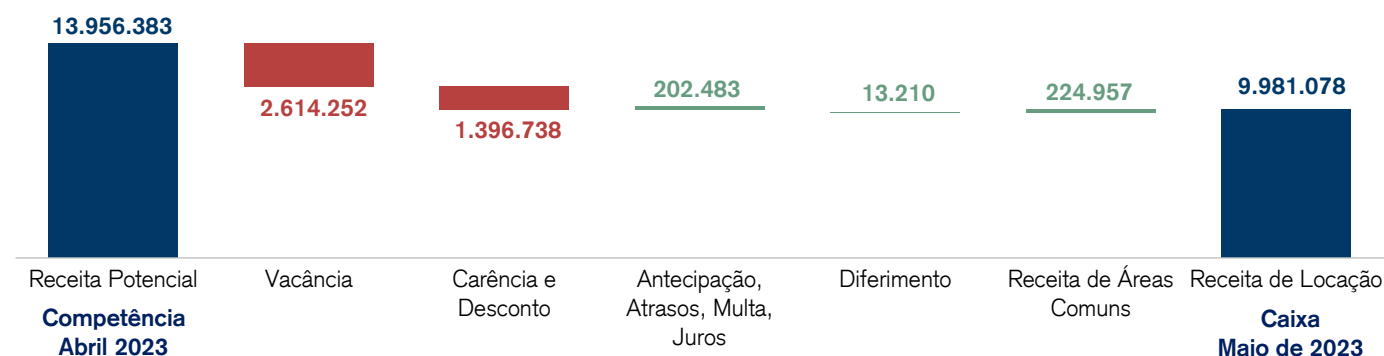
No imóvel **Berrini One**, destaca-se a ocorrência da assembleia de condomínio anual que aprovou o complemento do investimento da área de eventos junto à cobertura da edificação. Os projetos para essa intervenção estão sendo detalhados - contemplando o escopo completo de intervenções civis e de *fitout* – e já estão sendo realizadas as tratativas finais para a efetiva contratação da construtora.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2023	Abril de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.981.078	10.935.043	51.097.193	122.552.790
Rendimentos Mobiliários ¹	545.718	143.418	742.522	1.872.255
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	531.372	20.424.380	20.955.753	39.448.949
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas²	11.058.168	31.502.841	72.795.468	163.873.994
Despesas Financeiras ¹	(733.543)	(908.346)	(4.263.399)	(10.757.649)
Despesas Imobiliárias ¹	(986.622)	156.271	(1.784.638)	(7.436.353)
Despesas Operacionais ¹	(1.957.535)	(2.334.517)	(8.260.296)	(19.998.535)
Total de Despesas²	(3.677.700)	(3.086.592)	(14.308.333)	(38.192.537)
Resultado	7.380.468	28.416.249	58.487.135	125.681.458
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	46.089.291	114.395.985
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG. ²Houve a reclassificação contábil de um valor recebido em março, o qual não altera o resultado do mês.

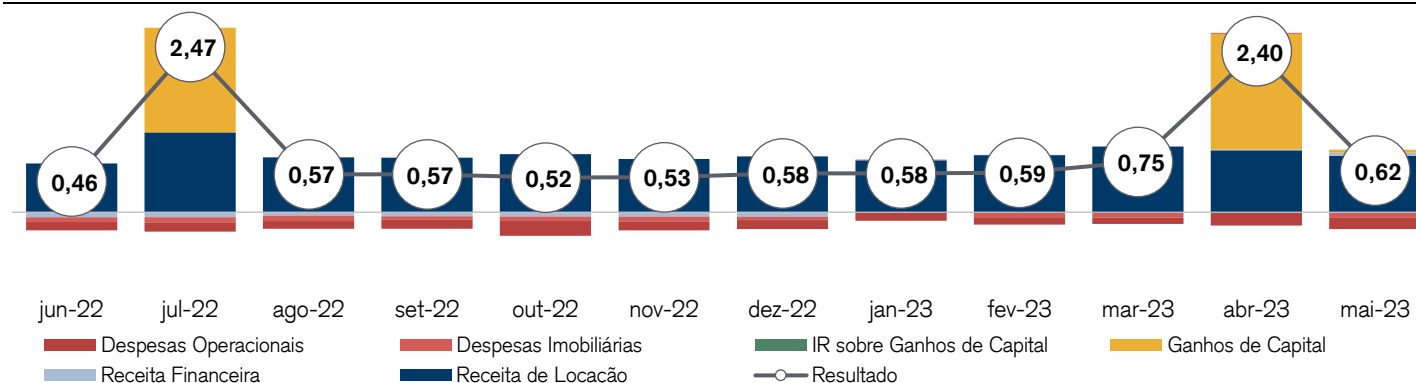
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,10	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
1,18	2,87	2,66	2,45	2,18	1,93	1,41	1,21	1,02	0,99	2,62	2,46

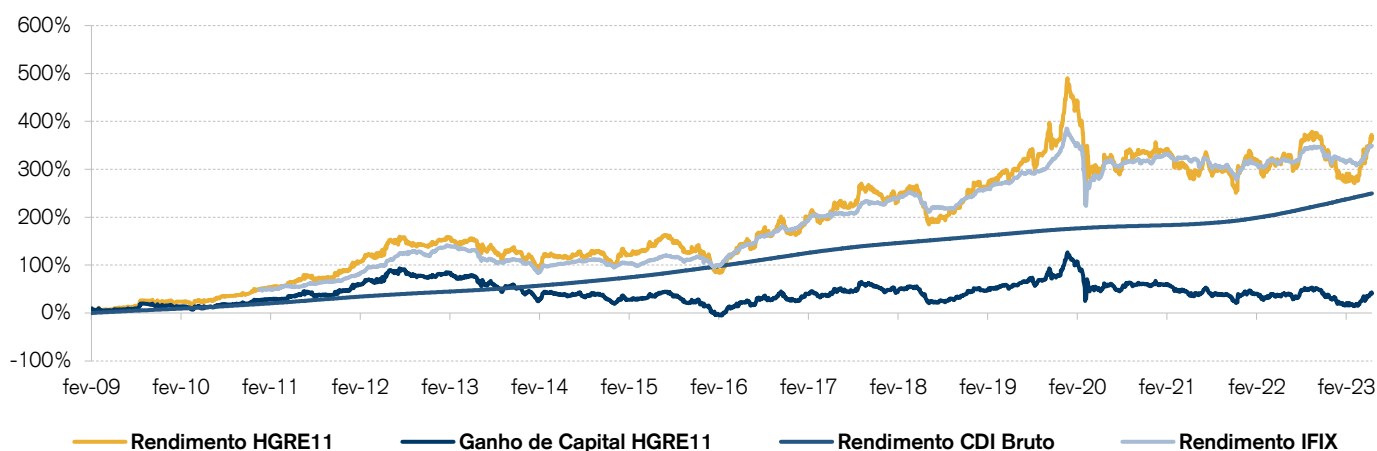


Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2023 (Database: 31/05/2023).

Rentabilidade

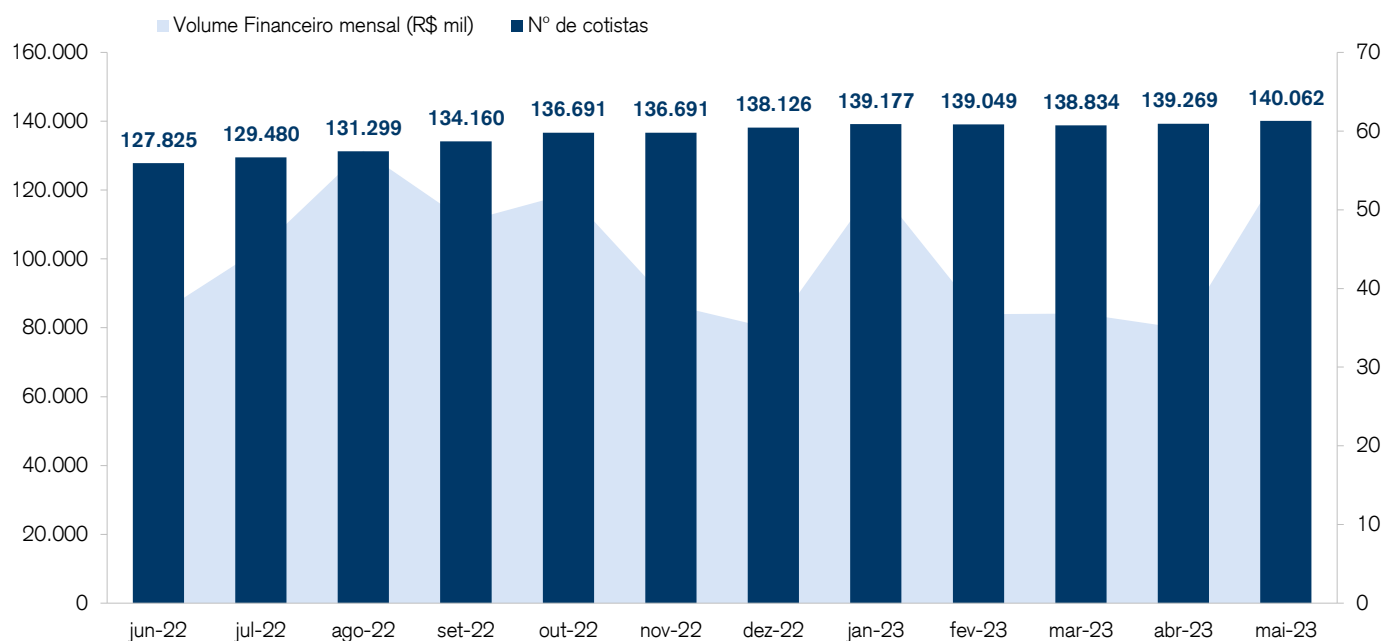
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	5,3%	11,6%	9,2%	363,8%
IFIX ¹	5,4%	5,1%	6,8%	*
CDI Bruto	1,1%	5,4%	13,5%	249,7%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/05/2023.

Liquidez

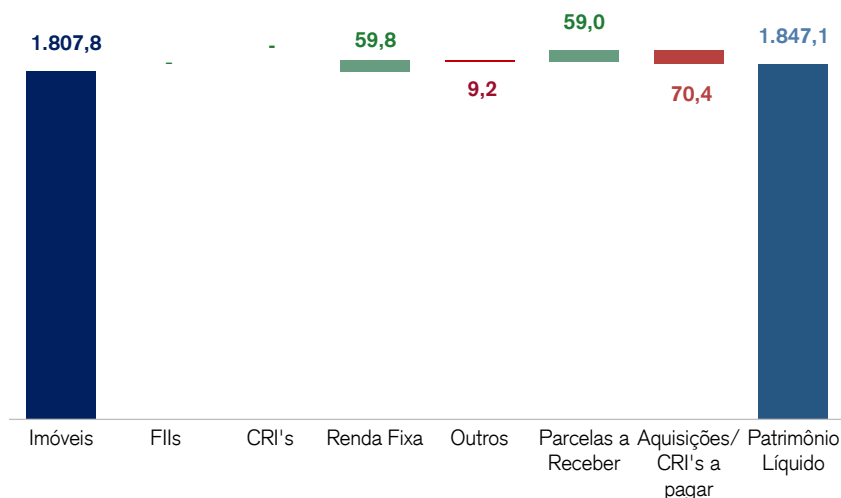
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	56,2	217,7	530,5
Giro¹	3,8%	15,8%	35,8%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.807,8
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	59,8
Outros	(9,2)
Parcelas a Receber	59,0
Aquisições/ CRI's a pagar	(70,4)
Patrimônio Líquido	1.847,1
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	156,30

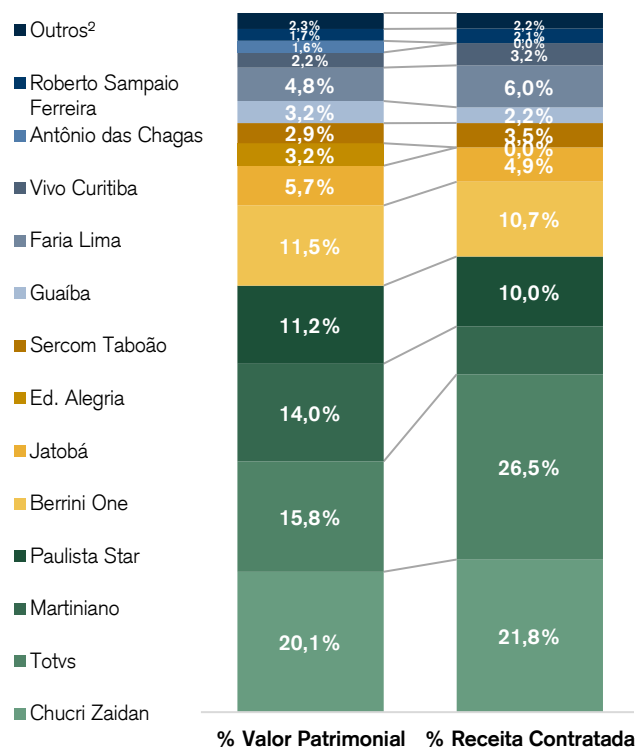
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	33,9	(link)
Entre 6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Brasilinterpart	3,0	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(70,4)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	22,2	(link)

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

Ativos Imobiliários



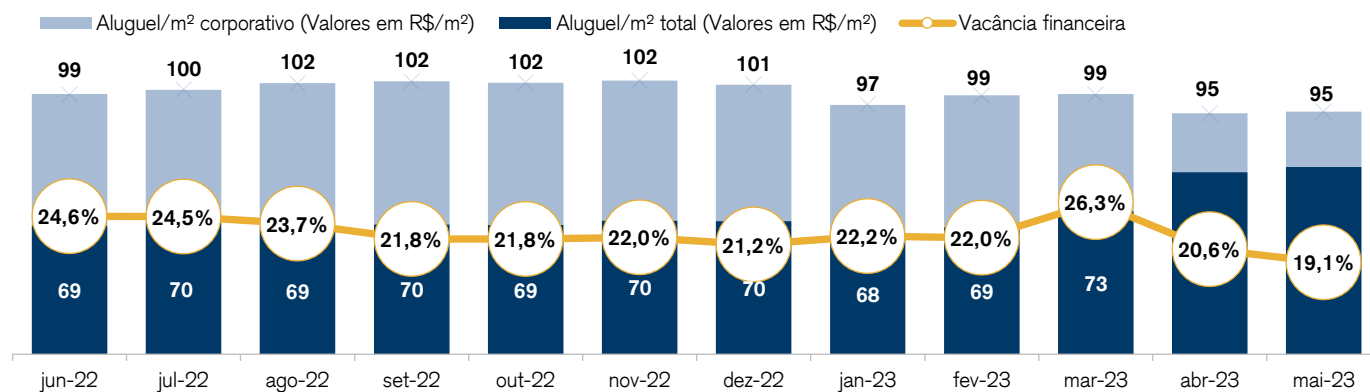
Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Brasilinterpart	11 GVT Curitiba	16 Ed. Martiniano
2 Jatobá	7 Transatlântico	12 Ed. Alegria	17 Totvs
3 Paulista Star	8 CENESP	13 Sercom	
4 Teleporto	9 Faria Lima	14 BB Antônio Chagas	
5 Berrini One	10 Roberto Sampaio	15 Ed. Chucri Zaidan	

Fontes: CSHG. ²Outros: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 1,5% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto, Torre Rio Sul e Transatlântico.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2023 (Database: 31/05/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

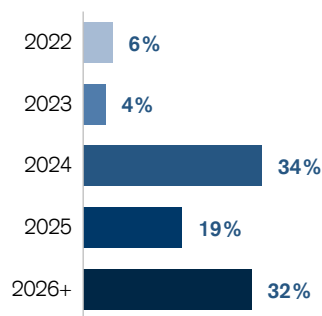
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Revisão dos contratos

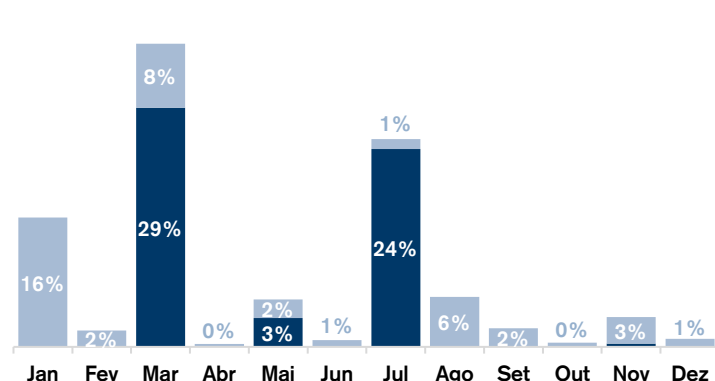
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Mês de reajuste

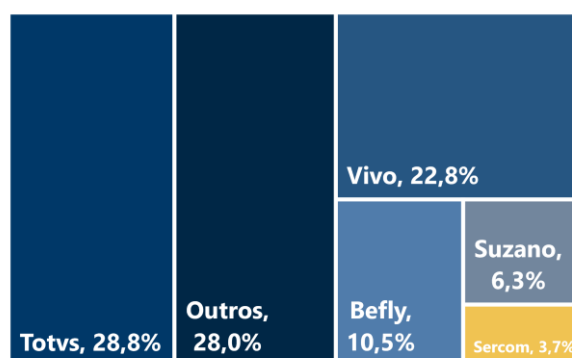
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Exposição por locatários

(% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos

(% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada)



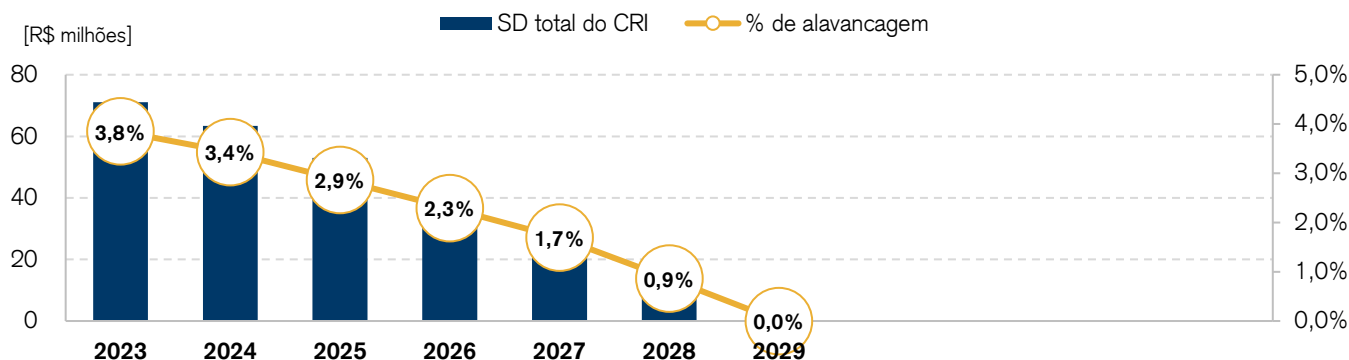
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2023 (Database: 31/05/2023).

Alavancagem

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

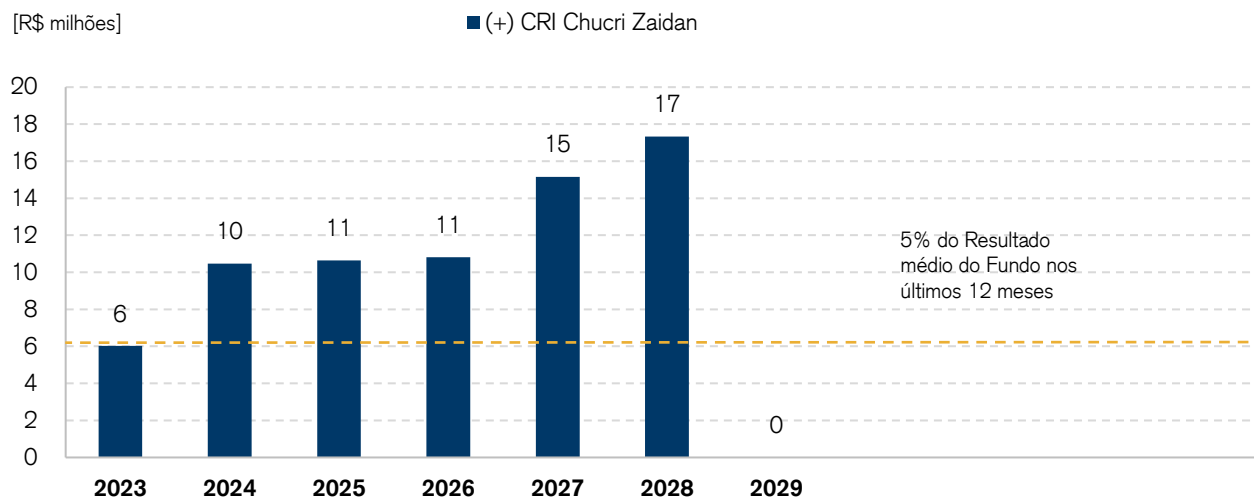
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI

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



Fonte: CSHG

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

Fonte: CSHG

Principais Eventos

18/05/2023 (Link)	Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício BrasilInterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.
10/04/2023 (Link)	Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 ("Imóvel").
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças ("Escritura"), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, pelo valor de R\$ 25.749.750,00.
07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.
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.

Obras e desenvolvimentos

• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

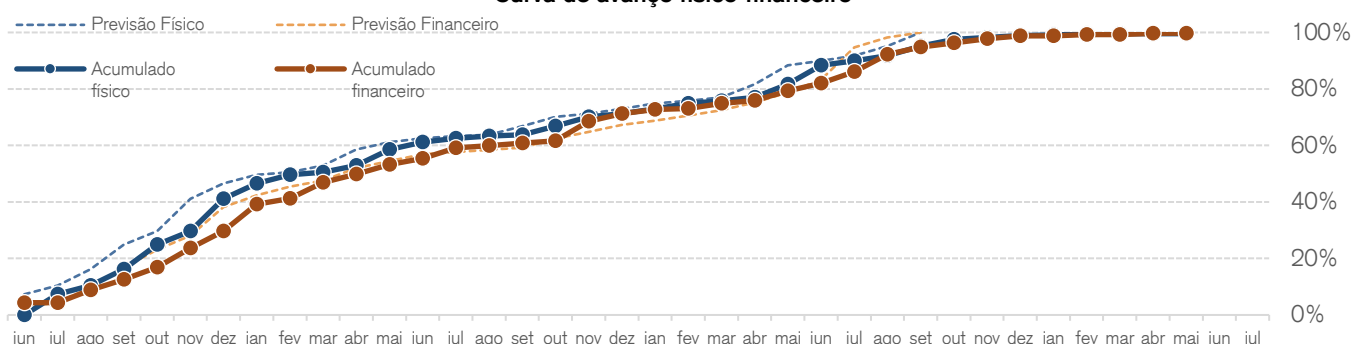
Do ponto de vista do contrato de empreitada existente, a obra permanece paralisada tanto pelo aguardo do avanço das aprovações no âmbito da prefeitura quanto pela desmobilização que foi feita pela construtora contratada. Foi negociado com a construtora que haverá a substituição dos fornecedores e retirada da mesma do local, onde o time técnico da Administradora junto ao condomínio vem realizando levantamentos para a contratação direta dos serviços que estão pendentes. Diante desse cenário, a construtora permanecerá como responsável técnica para regularização do empreendimento até a obtenção do Habite-se da área ampliada do imóvel, no entanto, ela não receberá mais nenhum desembolso referente a essa obra, pois, os valores de saldo do contrato serão retidos para serem aplicados na contratação direta dos novos fornecedores que executarão os serviços. O desembolso ocorrido em maio e o previsto para junho são relativos a liberação de retenção de subcontratados que já tiveram os serviços executados.

Dessa forma, os gráficos e prazos que vem sendo apresentados abaixo nas curva de acompanhamento físico-financeiro serão replanejados para o próximo relatório a fim de refletir esse novo cenário de investimento, onde haverá novas frentes de obras e novos cronogramas em andamento.

Acompanhamento dos serviços

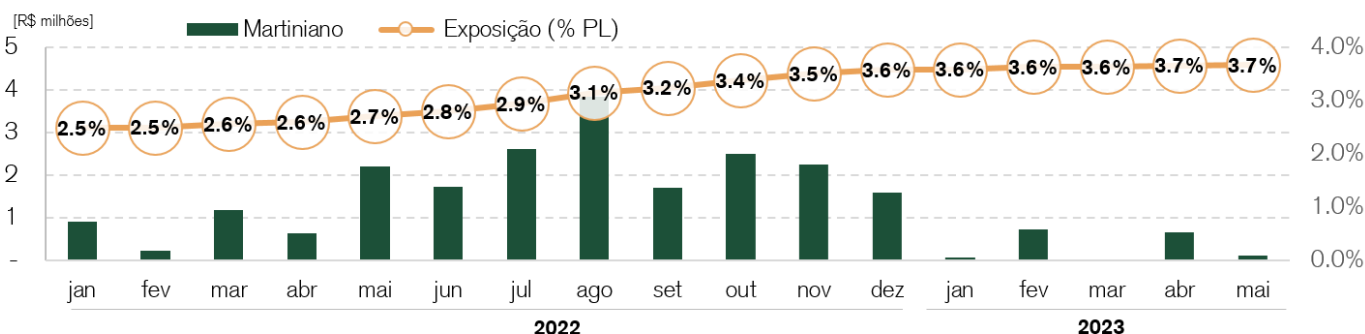
Ano	2020	2021	2022												2023						Total realizado
Mês	junho a dezembro	junho a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	
Avanço físico mensal	N/A	N/A	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	99.6%
Acumulado físico	41.1%	30.2%	72.9%	74.9%	75.7%	77.0%	81.7%	88.4%	89.9%	91.8%	95.2%	97.5%	98.3%	98.9%	99.2%	99.5%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	
Avanço financeiro mensal	N/A	N/A	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.5%	2.7%	4.1%	6.1%	2.7%	1.4%	1.4%	1.0%	0.04%	0.46%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	99.8%
Acumulado financeiro	29.7%	41.6%	72.7%	73.0%	74.9%	75.9%	79.3%	82.0%	86.2%	92.2%	94.9%	96.3%	97.8%	98.8%	98.8%	99.3%	99.3%	99.7%	99.8%	99.8%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.8	26.3	0.91	0.21	1.17	0.62	2.21	1.71	2.60	3.83	1.69	2.49	2.25	1.58	0.06	0.71	0.00	0.65	0.11	0.10	68.00
																				realizado	previsto

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023						Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	46.0	46.2	47.4	48.0	50.2	51.9	54.5	58.3	60.0	62.5	64.8	66.4	66.4	67.1	67.1	67.8	67.9	68.0	67.14
Exposição (% PL)	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	3.1%	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%
	realizado																previsto		

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	308,10	1,71%	100%	BB
<u>Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40%	0,0%	BB
<u>Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,14%	5,08%	AAA
<u>Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,94%	66,66%	BB
<u>Centro Empresarial SP – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,43%	0,0%	BB
<u>Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100%	100%	BB
<u>Chucris Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100%	0,0%	A
<u>Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,00	100%	9,59%	A
<u>Torre Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100%	91,82%	A
<u>Faria Lima</u>	SP	São Paulo	4.757,40	17,48%	0%	BB
<u>Totvs</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100%	8,85%	AAA
<u>Ed. Alegria</u>	SP	São Paulo	19.049,00	100%	100%	N.A
<u>Sercom Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100%	0%	N.A
<u>Torre Jatobá - CBOP</u>	SP	Barueri	16.036,81	50%	39,70%	A
<u>Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,55%	19,77%	BB
<u>Vivo Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100%	0%	A
<u>Guaíba</u>	RS	Porto Alegre	10.559,04	100%	61,87%	BB

Deliberações das assembleias do mês

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

CSHG Real Estate

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 09.072.017/0001-29



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.889.118.965,71

jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.917,5	1.914,5	1.912,8	1.911,6	1.908,3	1.906,1	1.854,1	1.855,2	1.855,4	1.853,8	1.847,7	1.847,1

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
Para mais informações consulte regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

1Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Seção: Comentário da Gestão	
Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do

	mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

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

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES