



CSHG Real Estate FII

Junho 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\$ 141,59	R\$ 155,48	R\$ 1,7 bilhão	142.238	R\$ 1,40 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
185.994 m ²	11,87 %	R\$ 8.847,67	3,8%	27,65%/19,22%

1. Comentários do Gestor

Chegamos ao final do primeiro semestre de 2023 e nós, como time de gestão, gostaríamos de aproveitar esse marco para relembrar alguns acontecimentos que ocorreram neste primeiro semestre, reforçando a estratégia já pontuada em relatórios anteriores de reciclagem do portfólio que tem como foco melhorar o perfil da carteira imobiliária do HGRE11.

Dentro desta retrospectiva, os principais acontecimentos relevantes foram:

- (i) Venda imóvel Alegria: Conforme fato relevante divulgado em 14 de junho de 2023 ([link](#)), 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 ativo que atualmente se encontra vago. Caso ocorra, reduzirá a vacância física do Fundo para 19,40%;
- (ii) Venda de três conjuntos do Edifício Brasilinterpart: Conforme fato relevante divulgado em 18 de maio de 2023 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda de 3 unidades individuais no valor de R\$ 4.600.000,00. A transação teve um lucro em regime de caixa, até o presente momento, de aproximadamente R\$ 0,06 por cota. Com isso, o Fundo possui somente uma unidade no empreendimento;
- (iii) Venda imóvel Centro Empresarial Dom Pedro: Conforme fato relevante divulgado em 10 de abril de 2023 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda do galpão/prédio no valor de R\$ 30.500.000,00. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em meados de 2009 e atualmente representava um ativo de baixa qualidade, fora do perfil estratégico do portfólio e em uma região com pouca liquidez (Atibaia – SP). Apesar do prejuízo em regime de caixa, tivemos o cuidado de realizá-la a prazo e com correção por IPCA, a qual diluirá o impacto no resultado ao longo do tempo. A transação teve um impacto negativo, até o presente momento, de aproximadamente R\$ 0,053 por cota;
- (iv) Venda dos conjuntos da Torre Rio Sul: Conforme fato relevante divulgado em 6 de maio de 2023 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda da totalidade dos seus conjuntos no valor de R\$ 25.749.750,00 que foram recebidos integralmente pelo Fundo na data de publicação do fato relevante. A operação gerou um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 9,0 milhões (R\$ 0,76 por cota).

Por outro lado, no primeiro semestre, o HGRE11 valorizou 20,0% frente 10,1% do IFIX e frente 6,5% do CDI Bruto.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 10,5 milhões (R\$ 0,89 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,3 milhões (R\$ 0,53 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,40 por cota, que será pago no dia 14 de julho de 2023, o que representa uma distribuição média semestral de R\$ 0,88 por cota, equivalente a 96,68% do resultado auferido no primeiro semestre do ano.

Em junho o resultado do Fundo foi impactado por três principais eventos extraordinários: (i) recebimento da segunda parcela da venda dos três conjuntos do Edifício Brasilinterpart (62, 63 e 64), o que gerou um lucro parcial de R\$ 138.699,00 (aproximadamente R\$ 0,012 centavos por cota); e (ii) o recebimento da terceira parcela referente a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 66.510,26 (aproximadamente R\$ 0,006 por cota).

Dado o exposto, ao longo dos próximos exercícios, continuaremos com as tratativas comerciais com intuito de favorecer o desinvestimento dos imóveis que não pertencem a visão estratégica do Fundo e/ou que gerem caixa suficiente para viabilizar o pré-pagamento do CRI existente, o qual, até hoje gerou valor na transação (Ed. Chucuri Zaidan / Vivo) dado o CDI médio do período desde a compra do imóvel, mas que dentro da nossa visão de ciclo imobiliário, gostaríamos de pré-pagar.

2. Comercial

Durante o mês de junho não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece com 27,65% de vacância física. Apesar de termos assinado um compromisso de venda do **Ed. Alegria**, ainda o consideramos na carteira como vago até que as condições precedentes sejam superadas e tornem o negócio definitivo, sendo que o imóvel hoje soma 8,25% na vacância física do Fundo. Em relação à vacância financeira, tivemos um pequeno aumento para 19,22% por conta de ajustes de locação da carteira.

Seguimos com bom volume de interessados na **Torre Martiniano**, que possui 9 andares disponíveis para locação – do 14º ao 22º. Nossa expectativa é de alugar para ocupação de escritórios até o 20º andar e transformar os dois últimos em um centro de visitação e experiência turística e gastronômica, aproveitando a vista privilegiada, localização e infraestrutura oferecida pelo complexo, sendo que tal projeto conceitual e arquitetônico está em andamento e será compartilhado assim que definido.

Na **Torre Jatobá** recebemos a notificação de devolução de um andar pela empresa Armac, que ocupa atualmente 3 pavimentos. A potencial vacância deve ocorrer apenas no início de 2024 pois requer o cumprimento de 6 meses de aviso prévio, além de multa rescisória a ser paga na saída. Estamos conversando com o locatário visando reverter a decisão e não descartamos a possibilidade de concessões comerciais para tal, uma vez que o mercado de escritórios de Alphaville há anos se encontra com baixa liquidez e vacância elevada, tornando fundamental o trabalho de manutenção da ocupação do prédio.

Ainda, recebemos uma notificação de rescisão contratual da Regus, que ocupa metade do nosso único andar (1.160 m²) no **Ed. Teleporto**, no Rio de Janeiro. O contrato tem vencimento no final de 2027 e a Regus paga ao Fundo uma parcela fixa, de retorno do investido nas obras de adequações do espaço e outra variável, que depende da performance da operação – que trabalha com locação de espaços menores para escritórios, que não está entregando bom resultado. Para a rescisão antecipada a locatária deverá cumprir 6 meses de aviso prévio e pagar aproximadamente R\$ 3 milhões de multa e devolução do investido e o impacto para o Fundo ocorrerá apenas em janeiro de 2024.

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

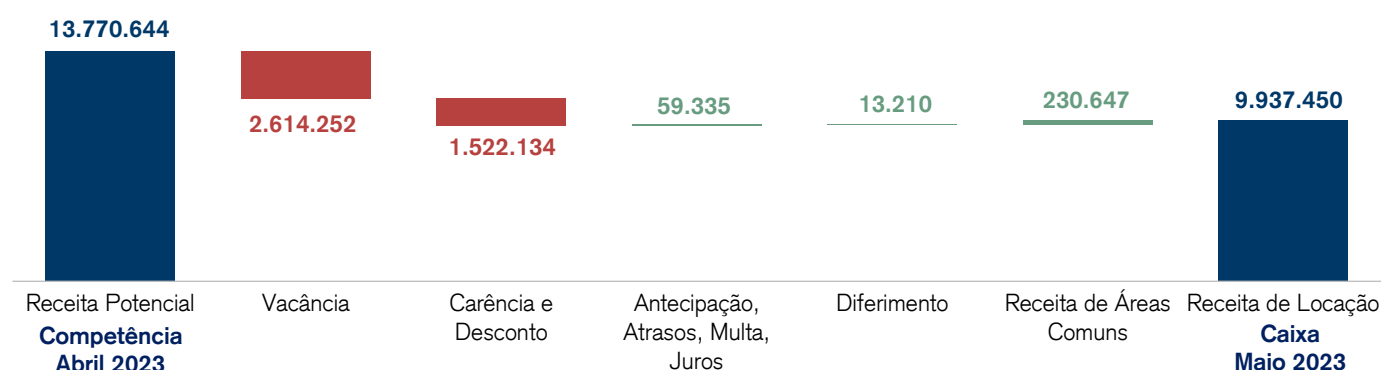
Com relação às atividades monitoradas pelo time técnico, destacou-se no mês de junho a finalização do processo de obtenção da certificação LEED v4.1 (Operations and Maintenance: Existing Buildings) para a **Torre Jatobá** – o processo foi iniciado em 2022 e a operação condominial do empreendimento foi certificada com 73 pontos, garantindo assim o selo LEED Gold de sustentabilidade. As obras de retrofit e ampliação da **Torre Martiniano** voltaram a ter avanço físico e passaram por um processo de revisão do planejamento de investimentos do imóvel. Os detalhes do andamento físico-financeiro do Martiniano serão expostos na seção de “Obras e Desenvolvimento”.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2023	Mai de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.937.450	9.981.078	61.034.643	123.919.590
Rendimentos Mobiliários ¹	484.879	545.718	1.227.401	2.261.042
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	80.964	531.372	21.036.717	39.529.914
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas²	10.503.293	11.058.168	83.298.761	165.710.546
Despesas Financeiras ¹	(886.803)	(733.543)	(5.150.202)	(10.691.806)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.140.400)	(986.622)	(2.925.038)	(7.694.767)
Despesas Operacionais ¹	(2.180.804)	(1.957.535)	(10.441.100)	(20.746.892)
Total de Despesas²	(4.208.007)	(3.677.700)	(18.516.340)	(39.133.465)
Resultado	6.295.286	7.380.468	64.782.421	126.577.080
Rendimento Anunciado	16.544.874	9.217.858	62.634.165	121.723.000
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

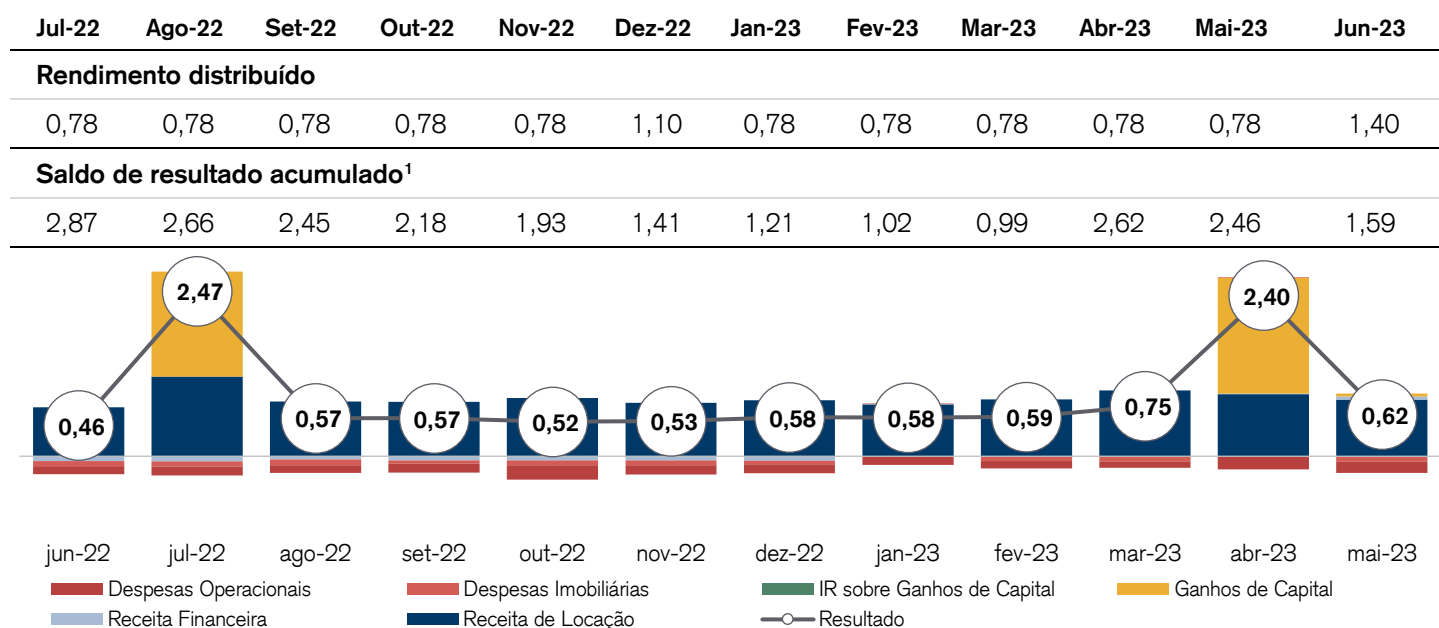
Fonte: CSHG. ²Houve a reclassificação contábil de um valor recebido em março, o qual não altera o resultado do mês.

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



Fonte: CSHG.

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

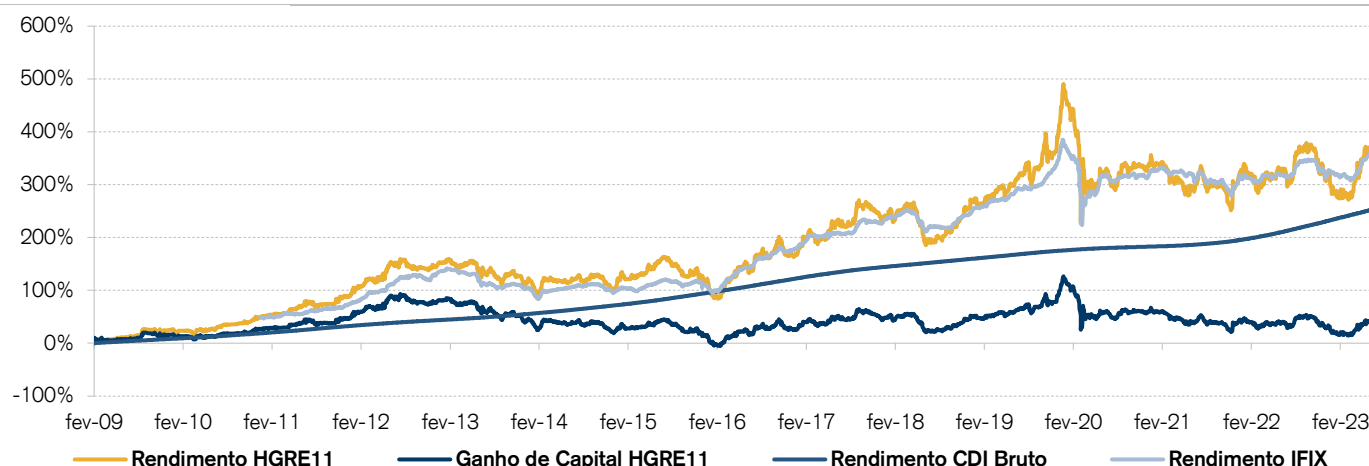


Fonte: CSHG.

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Rentabilidade

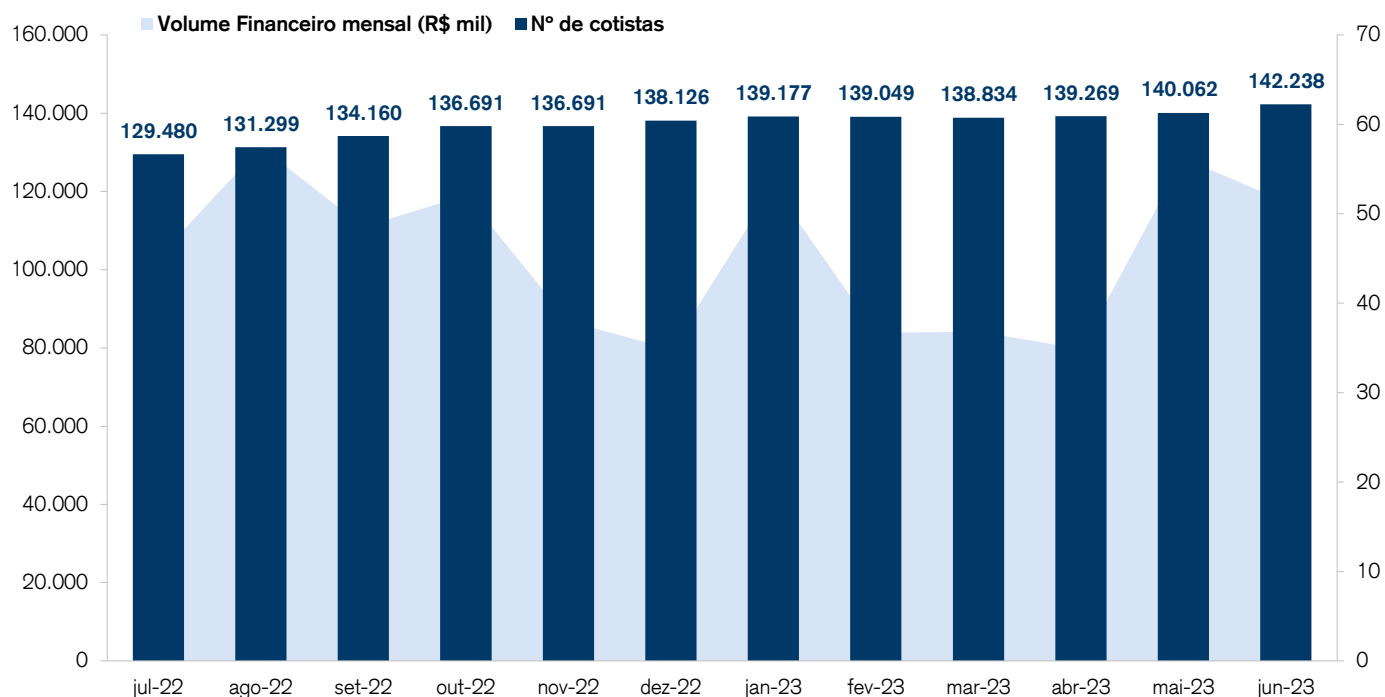
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	7,6%	20,0%	17,9%	399,0%
IFIX ¹	4,7%	10,1%	12,9%	*
CDI Bruto	1,1%	6,5%	13,5%	253,5%



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: 30/06/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	51,3	269,0	545,0
Giro¹	3,3%	19,1%	36,7%
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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.809,8
Filis	-
CRI's	-
Renda Fixa	52,9
Outros	(13,7)
Parcelas a Receber	58,0
Aquisições/ CRI's a pagar	(69,5)
Patrimônio Líquido	1.837,5
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	155,48

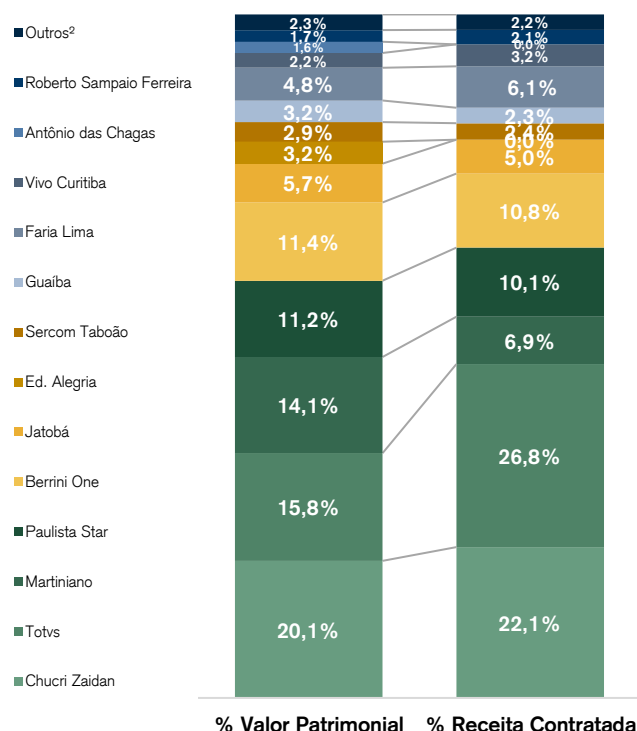
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	34,2	(link)
Entre 6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Brasilinterpart	2,6	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(69,5)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	21,2	(link)

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

Ativos Imobiliários



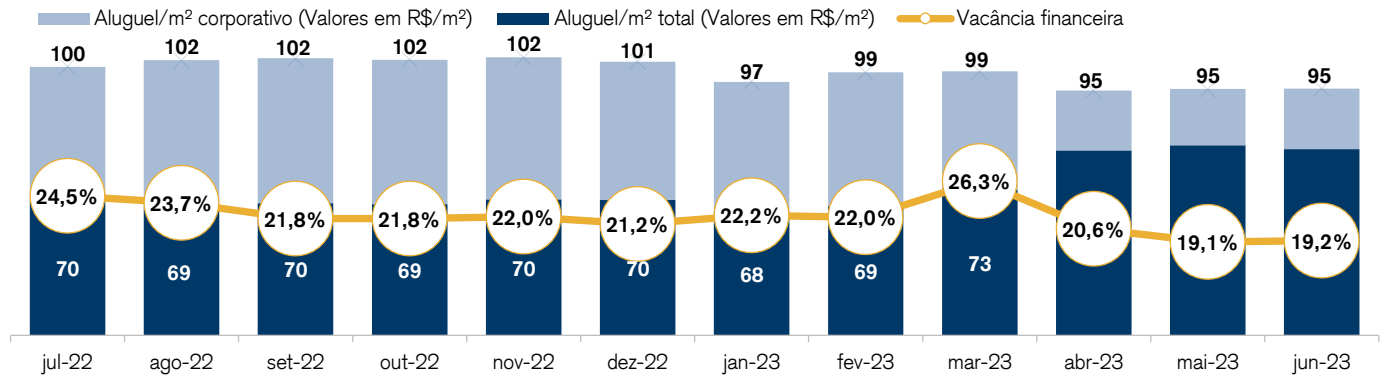
Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Brasilinterpart	11 GVT Curitiba	16 Ed. Martiniano
2 Jatobá	7 Transatlântico	12 Ed. Alegria	17 Totvs
3 Paulista Star	8 CENESP	13 Sercom	
4 Teleporto	9 Faria Lima	14 BB Antônio Chagas	
5 Berrini One	10 Roberto Sampaio	15 Ed. Chucri Zaidan	

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

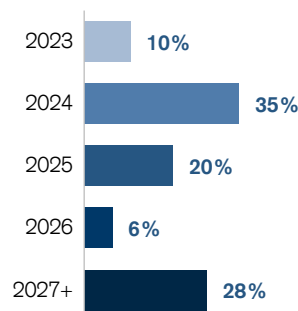
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

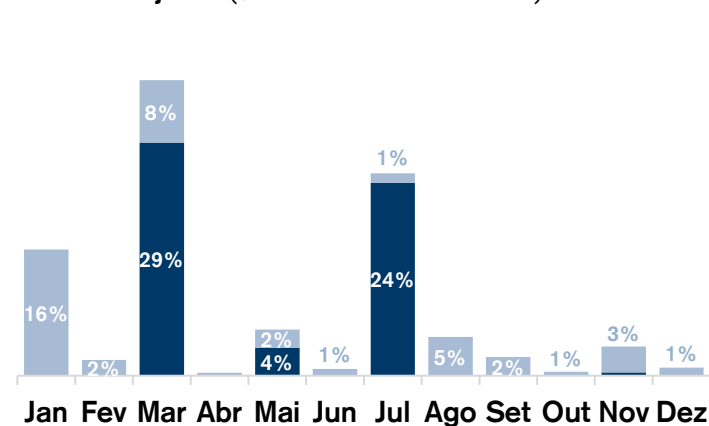
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



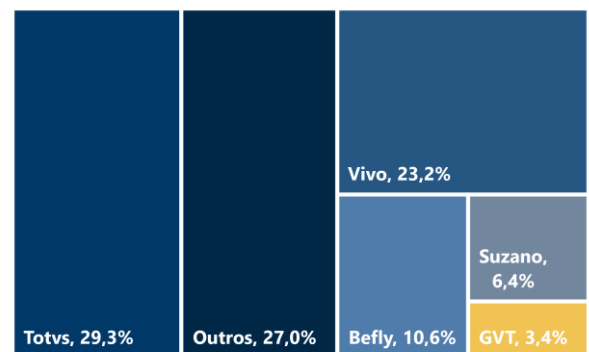
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



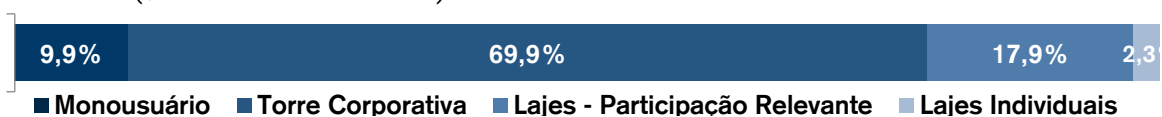
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



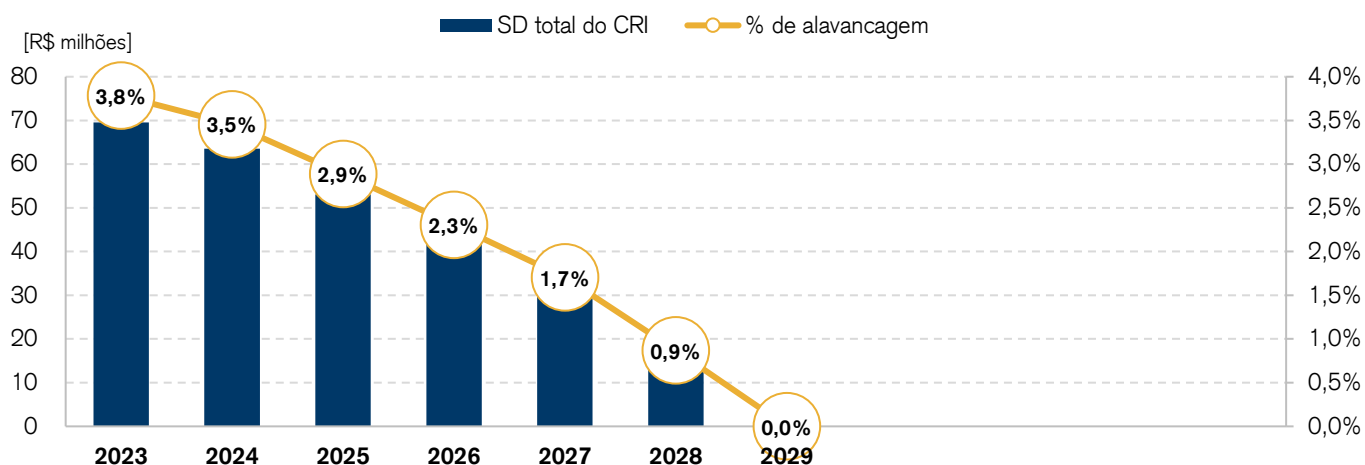
Fonte: CSHG.

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

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.

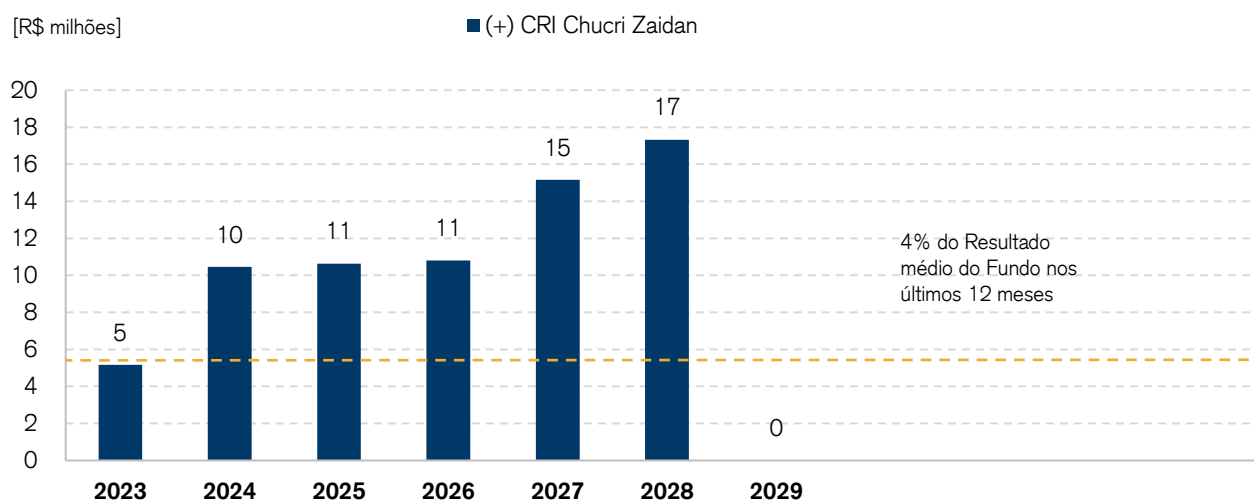
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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 inicio
CRI Chucuri	16L0194496	R\$ 69,53 milhões	CDI	1,22%	17-Jan

Fonte: CSHG

Principais Eventos

14/06/2023 (Link)	Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças (“CVC”), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² (“Imóvel”), atualmente vago.
18/05/2023 (Link)	Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício BrasilInterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.
10/04/2023 (Link)	Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 (“Imóvel”).
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escritura”), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, pelo valor de R\$ 25.749.750,00.
07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.

Obras e desenvolvimentos

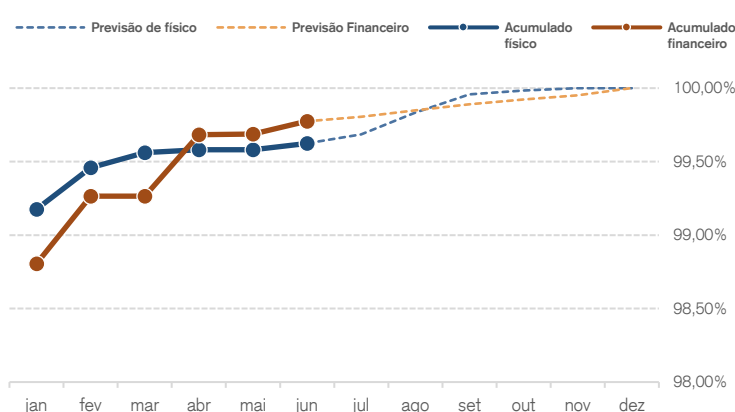
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

No mês de junho foi concluído o processo de desmobilização da construtora anterior e finalizado o planejamento de novas contratações de fornecedores para a realização das obras pendentes no imóvel, que já estão mobilizadas no local, retomando assim o avanço físico de obra. Nesse novo cenário, os fornecedores contratados ficaram responsáveis não só por concluir as frentes não executadas pela construtora anterior, como também realizarão escopos adicionais que foram mapeados internamente e tratam-se de melhorias nas condições técnicas do imóvel. Nesse novo planejamento de intervenções, está previsto um pacote de investimentos em torno de 8,7 milhões a serem realizados até o final do ano, no qual estão contemplados os seguintes itens para além da finalização do escopo anterior: revisão geral dos sistemas instalados, substituição dos equipamentos de pressurização das escadas da torre existente, implantação de novo tanque de diesel para aumento do tempo de operação dos geradores, modernização da cabine primária de entrada de energia, adequação de corrimão e guarda-corpo das escadas da torre conforme norma de acessibilidade, substituição da central de alarme de incêndio e execução de paisagismo e comunicação visual relativos à área nova. A curva de avanço físico-financeiro abaixo já foi atualizando considerando essa nova etapa de investimentos.

Acompanhamento dos serviços

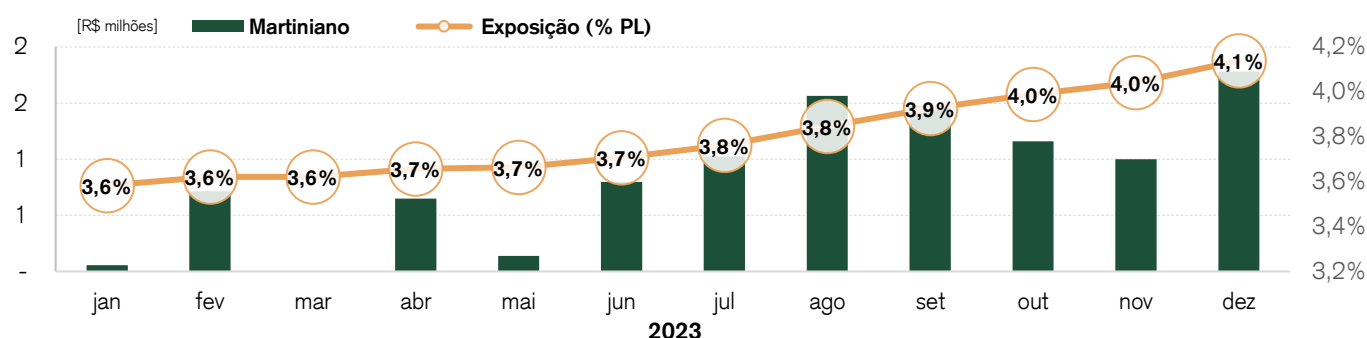
Ano	2020 a 2022	2023												Total realizado
Mês	junho/20 a dezembro/22	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Avanço físico mensal	N/A	0.31%	0.28%	0.10%	0.02%	0.00%	0.04%	0.06%	0.15%	0.13%	0.03%	0.02%	0.00%	99.62%
Acumulado físico	98.9%	99.18%	99.46%	99.56%	99.58%	99.58%	99.62%	99.69%	99.83%	99.96%	99.98%	100.00%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	N/A	0.04%	0.46%	0.00%	0.42%	0.00%	0.09%	0.03%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%	0.05%	99.78%
Acumulado financeiro	98.8%	98.81%	99.26%	99.26%	99.68%	99.69%	99.78%	99.80%	99.85%	99.89%	99.92%	99.95%	100.00%	
Desembolso (R\$ em milhões)	66.4	0.06	0.71	0.00	0.65	0.14	0.80	1.02	1.57	1.47	1.16	1.00	1.78	68.73
realizado								previsto						

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Fonte: CSHG

Ano	2023												Total realizado
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	66.43	67.14	67.14	67.79	67.93	68.72	69.75	71.31	72.79	73.95	74.95	76.73	68.72
Exposição (% PL)	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.9%	4.0%	4.0%	4.1%	3.7%
	realizado						previsto						

Imóveis

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

Deliberações das assembleias do mês

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

CSHG Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
 CNPJ nº 09.072.017/0001-29



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.882.737.672,57

jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
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	1.837,5

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

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

	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