



CSHG Real Estate FII

Dezembro 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\$ 133,13	R\$ 153,34	R\$ 1,6 bilhão	148.156	R\$ 1,20 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
185.994 m²	10,82 %	R\$ 8.505,14	3,5 %	27,24%/19,01 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 10,6 milhões (R\$ 0,86 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 7,5 milhões (R\$ 0,64 por cota). A distribuição foi de R\$ 1,20 por cota, sendo 96,24% do resultado auferido no semestre, que será pago no dia 15 de janeiro de 2024. Durante o mês de dezembro, a principal atualização do Fundo foi:

- (i) Atualização das parcelas remanescentes de processos de desinvestimento: (i) recebimento da sétima parcela da venda dos três conjuntos do Edifício Brasilinterpart (62, 63 e 64), o que gerou um lucro parcial de R\$ 145.711,60 (R\$ 0,01 por cota) e (ii) o recebimento da oitava parcela referente a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 39.181,89 (R\$ 0,003 por cota).

Após um ano que aparentava ser mais um de retornos discretos para os investidores brasileiros, os últimos meses do ano foram essenciais para o bom encerramento de 2023. Após uma forte queda na curva de juros, refletindo um cenário de certo alívio global no aperto monetário e crescimento econômico acima do esperado, o Ibovespa fechou 2023 com um retorno de +22,28% no ano, após um *rally* de +12,54% em novembro e +5,38% em dezembro. Já o IFIX, também encerrou o ano positivo, com alta de +15,50% no ano.

Quando olhamos para os fundos de escritórios do IFIX, observamos uma performance positiva de +14,55%, enquanto o HGRE11 apresentou uma retorno total no ano de +17,37%, considerando a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos (vs +12,94% do CDI Bruto e 15,50% do IFIX). Ainda, o Fundo encerrou 2023 negociado na B3 a R\$ 133,13 por cota e uma cota patrimonial de R\$ 153,34, já considerada a recém realizada reavaliação dos imóveis, representando um desconto de -13,2% sobre o seu valor patrimonial.

Retrospectiva 2023

Chegamos ao fim de mais um ano e, como de costume, trazemos algumas visões e estratégias que foram empreendidas durante o ano, bem como um pouco da nossa visão para o futuro do Fundo.

Como time de gestão e administradora, acreditamos em gerir fundos setoriais (e.g. HGRE para lajes corporativas), com riscos que possam ser facilmente identificados pelos cotistas na sua decisão de investimento. Com isso, apesar do cenário desafiador para o setor em que o Fundo atua, entendemos como foco prioritário do HGRE: ter participações relevantes em ativos de qualidade com uso de escritório padrão, ou seja, ativos que abrangem um maior leque de potenciais locatários e com exposição preponderantemente em São Paulo.

Em linha com esta estratégia, 2023 foi um ano dedicado à venda dos ativos com baixo alinhamento estratégico, seja por termos participação minoritária ("i" e "iii") ou ativos que não podem ser classificados como escritório padrão ("ii" e "iv").. Sem uma participação relevante, é difícil implementar uma agenda para o ativo, com ações comerciais e investimentos, já os demais ativos agregam um risco diferente ao proposto pelo HGRE. Portanto, este ano concluímos a venda: (i) da totalidade da **Torre Rio Sul**; (ii) da totalidade do **Centro Empresarial Dom Pedro**, empreendimento com uma participação num complexo logístico e também fora do que entendemos ser o escopo do Fundo; (iii) dos conjuntos 62, 63 e 64 do **Brasilinterpart**, restando ainda o conjunto 61 que será foco de venda em 2024 e (iv) da totalidade do **Edifício Alegria** que, apesar de ser um monousuário, após a saída do único locatário, se tornou um ativo de difícil reposicionamento o que levou ao desinvestimento. Com isso, terminamos o ano com um volume financeiro total transacionado em venda de imóveis de R\$ 130,8 milhões e lucro de R\$ 19,7 milhões (R\$ 1,70 por cota).

Em relação ao trabalho de locações, o evento marcante do ano foi a locação de 60% da área da **Torre Martiniano** que, conforme o relatório gerencial de dezembro de 2022 ([link](#)), tínhamos como meta para 2023. Além disso, tivemos novas locações no **Paulista Star**, no **Roberto Sampaio Ferreira** e no **Berrini One**, reduzindo a 0,0% a vacância destes empreendimentos. Contudo, continuamos com o **Edifício Antônio das Chagas** totalmente vago e a área remanescente da **Torre Martiniano** (que está com 5 andares em fase final de negociação), com relevância para a vacância 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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Em dezembro de 2022, o Fundo encerrou com vacância física e financeira de, respectivamente, 21,7% e 21,2% vs 27,2% e 19,0% este ano. Vale ressaltar que, como a conclusão da venda do Edifício Alegria ainda não ocorreu, ou seja, o imóvel ainda compõe o patrimônio do Fundo, este está sendo considerado no cômputo das vacâncias e se encontrava locado em dezembro de 2022. Se desconsiderarmos o Edifício Alegria, o Fundo encerraria o ano com vacância física e financeira de, respectivamente, 18,9% e 15,4%.

Portanto, enxergamos que 2023 foi um ano positivo no cumprimento do que tínhamos estabelecido como meta para a gestão do Fundo, sendo certo que ainda teremos desafios para 2024.

Planos e expectativas para 2024

Pelo lado dos desinvestimentos, seguiremos na estratégia de venda dos ativos que temos participação minoritária, 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. Pelo lado dos investimentos, manteremos o trabalho de avaliar boas oportunidades para o Fundo, dentro do perfil de ativo que se enquadre na estratégia comentada anteriormente.

Além disso, temos um desafio relacionado ao patamar de distribuição do Fundo. Para auxiliar este entendimento, o time de gestão preparou um comparativo sobre: (i) a **renda recorrente**: resultado usual do Fundo, fruto das locações dos imóveis entre outras receitas recorrentes; (ii) a **renda não-recorrente**: resultados não pontuais do Fundo, considerando lucro de vendas, multas, entre outros. Como demonstrado na tabela abaixo, em 2023 conseguimos manter o patamar de distribuição numa média de **R\$0,87/mês/cota**, sendo que parte significativa deste resultado é proveniente de renda não-recorrente devido ao lucro das vendas realizadas durante o ano e parcelas a receber de negócios anteriores, como o **Edifício Verbo Divino** que, no total do ano, somou um lucro de R\$ 26,1 milhões (R\$ 2,2/cota). Em outubro ocorreu a quitação total da venda deste empreendimento e, portanto, o Fundo não irá mais reconhecer nenhum lucro proveniente dela.

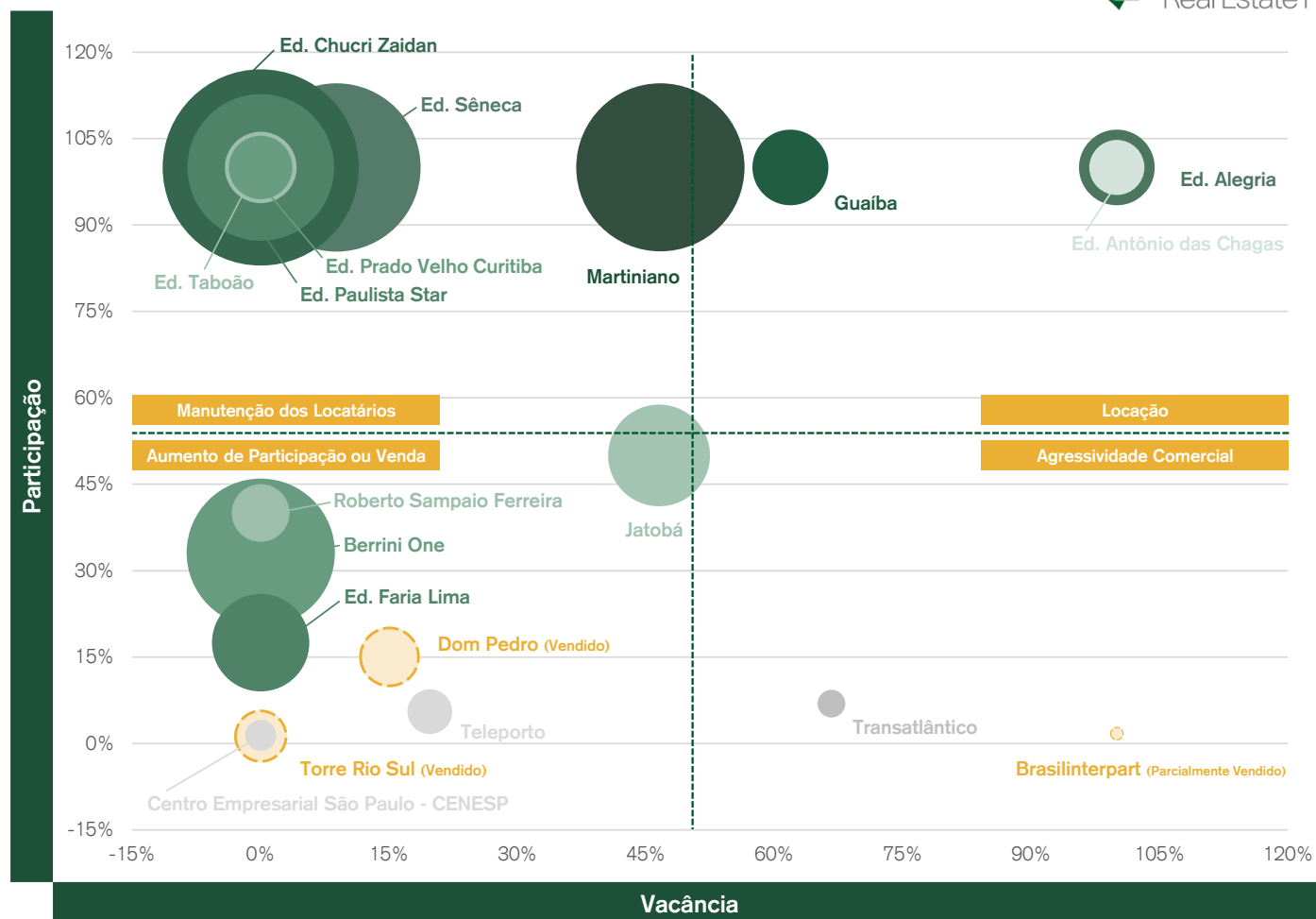
Para 2024, o desafio está na manutenção deste patamar de distribuição. Para alcançar este objetivo, estamos trabalhando com o cenário de venda potencial de um dos ativos do Fundo que já se encontra em fase de diligência, venda que possibilitará o pré-pagamento do CRI Churi Zaidan, cujo custo está sendo dilutivo para o resultado do Fundo, mesmo considerando o cenário de queda de Selic. A combinação destes fatores, além do início do recebimento dos aluguéis na **Torre Martiniano** no segundo semestre de 2024, permitirá uma distribuição média no ano de **R\$ 0,84/mês/cota**. Este é o nosso cenário base, sendo que o foco é continuar o trabalho de locação das áreas vagas e desinvestimentos com ganho de capital para aumentar a renda recorrente e não recorrente do Fundo e, conseqüentemente, aumentar o patamar de distribuição do Fundo. Ainda nesse cenário, enquanto o resultado recorrente não superar o patamar de rendimentos atual (R\$ 0,78/cota), distribuiremos o eventual resultado excedente ao final do semestre, de forma a não criar expectativas incorretas quanto a sustentabilidade dos rendimentos. Caso a venda do ativo supracitado não ocorra, devemos ajustar a distribuição para mais próximo da geração recorrente média do ano.

(R\$ por cota)	S1 de 2023	S2 de 2023	S1 de 2024	S2 de 2024
Recorrente	0,62	0,60	0,63	0,68
Não recorrente	0,30	0,29	0,31*	0,07*
Resultado	0,91	0,88	0,94	0,75
Distribuição	0,88	0,85	0,90	0,78

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

*Os valores acima estão considerando a venda de um ativo da carteira do Fundo que teve um Memorando de Entendimentos assinado. Até o momento, não há nenhum documento vinculante.

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 gerencial de dezembro de 2022 e neste caso contemplará as mudanças ocorridas no fechamento de 2023.



Fonte: CSHG. O eixo x (horizontal) do gráfico representa o nível de vacância do ativo, enquanto que o eixo y (vertical) representa a participação que o Fundo detém de cada imóvel. Por fim, o tamanho de cada bolha representa o peso do imóvel na carteira do Fundo. Vale ressaltar que, no caso dos ativos vendidos, o valor utilizado para a construção do gráfico é equivalente ao valor utilizado para construção do último relatório gerencial em que ainda estavam presentes na carteira.

Como vemos no gráfico, a mudança mais relevante foi a **Torre Martiniano**, que se encontrava totalmente vaga em 2022 e se deslocou para a esquerda no eixo de “vacância” com sua ocupação. Conseguimos enxergar as vendas realizadas no ano (círculos pontilhados): Dom Pedro, Torre Rio Sul e Brasilinterpart em linha com o que já comentamos. Apesar do Edifício Alegria estar em processo de venda, no gráfico ainda não o consideramos como vendido. O retorno de renda recorrente ao Fundo se dá no deslocamento dos círculos grandes (maior patrimônio) para perto do eixo das ordenadas (redução de vacância), com isso conseguimos notar que o maior ganho para este ano permanece em performar a Torre Martiniano, em seguida e em proporção similar, Ed. Guaíba, Torre Jatobá e Antônio das Chagas. Em relação às vendas, trabalhar o desinvestimento do Roberto Sampaio Ferreira, Teleporto e CENESP, além do Transatlântico e Brasilinterpart, sendo que estes dois últimos demandando locação para aumentar a liquidez e melhorar precificação da venda.

1.1 Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 15 de dezembro publicamos o fato relevante ([link](#)) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria CBRE, resultando em uma redução de 0,25% no valor contábil dos ativos e de mesma magnitude no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2023.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2022 e 2023 para efeitos de comparação, e também inserimos o custo de aquisição somado às benfeitorias atualizado após algumas solicitações de investidores pelo nosso canal de RI. Este custo considera a aquisição do imóvel e custos de aquisição, além de investimentos realizados ao longo do tempo, e serve como base de cálculo do lucro ou prejuízo em regime de caixa, a ser apurado quando ocorrerem vendas.

Imóvel	Valor 2022 (R\$)	Valor 2023 (R\$)	R\$/m² 2023	% 23 vs 22	Custo de Aq. (R\$)	% do total*
Chucrí Zaidan	363.000.000	370.300.000	16.904	2,01%	321.143.264	20,34%
Centro Empresarial Sêneca	285.200.000	272.600.000	11.447	-4,42%	309.657.441	14,97%
Torre Martiniano	248.600.000	271.800.000	13.550	9,33%	290.384.111	14,93%
Berrini One	207.000.000	211.300.000	19.568	2,08%	180.213.191	11,61%
Paulista Star	201.800.000	206.800.000	15.093	2,48%	93.786.773	11,36%
Jatobá	102.800.000	99.800.000	6.188	-2,92%	141.958.783	5,48%

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. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Faria Lima	86.500.000	91.100.000	19.149	5,32%	51.642.680	5,00%
C. E. Guaíba	57.200.000	55.200.000	5.136	-3,50%	67.724.151	3,03%
Edifício Alegria	58.100.000	54.900.000	4.843	-5,51%	58.966.314	3,02%
Sercom Taboão	51.900.000	49.300.000	2.990	-5,01%	45.455.924	2,71%
Vivo Curitiba	39.200.000	38.800.000	5.034	-1,02%	24.868.919	2,13%
Roberto Sampaio Ferreira	30.700.000	32.100.000	9.120	4,56%	16.366.469	1,76%
Antônio das Chagas	29.600.000	29.100.000	6.034	-1,69%	38.320.892	1,60%
Centro Empresarial Teleporto	20.200.000	19.300.000	8.355	-4,46%	28.373.522	1,06%
CENESP	11.300.000	9.300.000	3.270	-17,70%	8.492.566	0,51%
Transatlântico	7.600.000	7.400.000	4.688	-2,63%	7.263.286	0,41%
Brasilinterpart	1.369.016	1.600.000	5.193	16,87%	1.426.794	0,09%
Total avaliado	1.802.069.016	1.820.700.000	9.789	1,03%	1.686.045.080	100,00%

As alterações mais relevantes do portfólio foram: (i) na **Torre Martiniano**, cuja obra foi praticamente finalizada e o ativo 60% alugado; (ii) no **Faria Lima**, cujo contrato com a Suzano foi renovado com um aumento superior à inflação; (iii) no **Centro Empresarial Sêneca**, dado que a cada ano estamos mais próximos do término do contrato atípico e, com isso, na avaliação simulam-se cenários de saída ou renovação, sendo que em ambos os casos o aluguel considerado se baseia nos comparativos de mercado que atualmente são inferiores ao vigente, com isso o fluxo de caixa é impactado negativamente; (iv) situação similar ocorre no **CENESP**, onde o aluguel vigente está acima do praticado para novas locações em ativos comparáveis; (v) por fim, apesar de pouco relevante para o portfólio, o aumento do **Brasilinterpart** foi amparado pelo valor da própria transação de venda parcial que celebramos durante o ano.

Na linha "Total avaliado", a variação apresentada de 1,03% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias e outros custos de aquisição (eg. ITBI) realizados durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 0,25% informado no fato relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos ativos.

De maneira geral entendemos que existe espaço para valorização patrimonial dos ativos nos próximos anos que deve ser motivada pela melhora no cenário de locação – tanto vacância quanto valores – e redução nas taxas de desconto e capitalização, acompanhando a redução de risco do setor.

2. Comercial

O Fundo fechou o mês de dezembro com 27,24% de vacância física e 19,01% de vacância financeira, redução decorrente da locação de um andar do **Centro Empresarial Guaíba**.

Finalizamos o mês de dezembro com a locação de um andar do **Centro Empresarial Guaíba**, que será ocupado pela Secretaria do Planejamento do Estado do Rio Grande do Sul. A princípio a duração do contrato é de apenas 12 meses mas a expectativa é de permanência mais longa e de aumento da ocupação por outros órgãos coligados. Por outro lado, no início de janeiro recebemos a notificação de devolução dos dois andares ocupados pela Totvs no prédio, que devem ocorrer em 6 meses após o cumprimento do aviso prévio e que também culminará no pagamento de multa rescisória.

O processo de locação de parte do mall do **Sêneca** está evoluindo. Por se tratar de um contrato em que o Fundo vai ser responsável por todo o investimento, de aproximadamente R\$ 5 milhões, o documento se torna mais complexo pois rege as obrigações de obras, penalidades e outros temas adicionais aos contratos de locação convencionais.

Por fim, na **Torre Martiniano** estamos em vias de assinar a locação de mais 5 andares, com expectativa de formalização ainda em Janeiro. Caso se concretize, teremos disponíveis apenas mais 3 andares, que estão sendo avaliados por outras empresas, e com isso o foco do ano no ativo será na ocupação do mall e exploração do centro de convenções.

3. Técnico

Ao longo de 2023 ficou evidente em todos os relatórios gerenciais o destaque dado à **Torre Martiniano** dado o contexto complexo para finalização das obras que ocorriam no imóvel desde a aquisição do edifício pelo Fundo. O escopo previsto originalmente desse desenvolvimento previa 2 frentes sensíveis de obras, uma do retrofit da torre existente (construída na década de 1970) e outra de expansão da ABL com a implantação de uma galeria multiuso com espaços de estar, lojas, alimentação e centro de convenções.

Essas duas frentes já se encontravam parcialmente finalizadas no início do ano, porém, com a necessária substituição dos fornecedores em campo, frente aos problemas técnicos e financeiros da construtora originalmente contratada. Para a continuação dos serviços, uma série de novas contratações e estratégias foram definidas e o resultado foi satisfatório. Agora no mês de

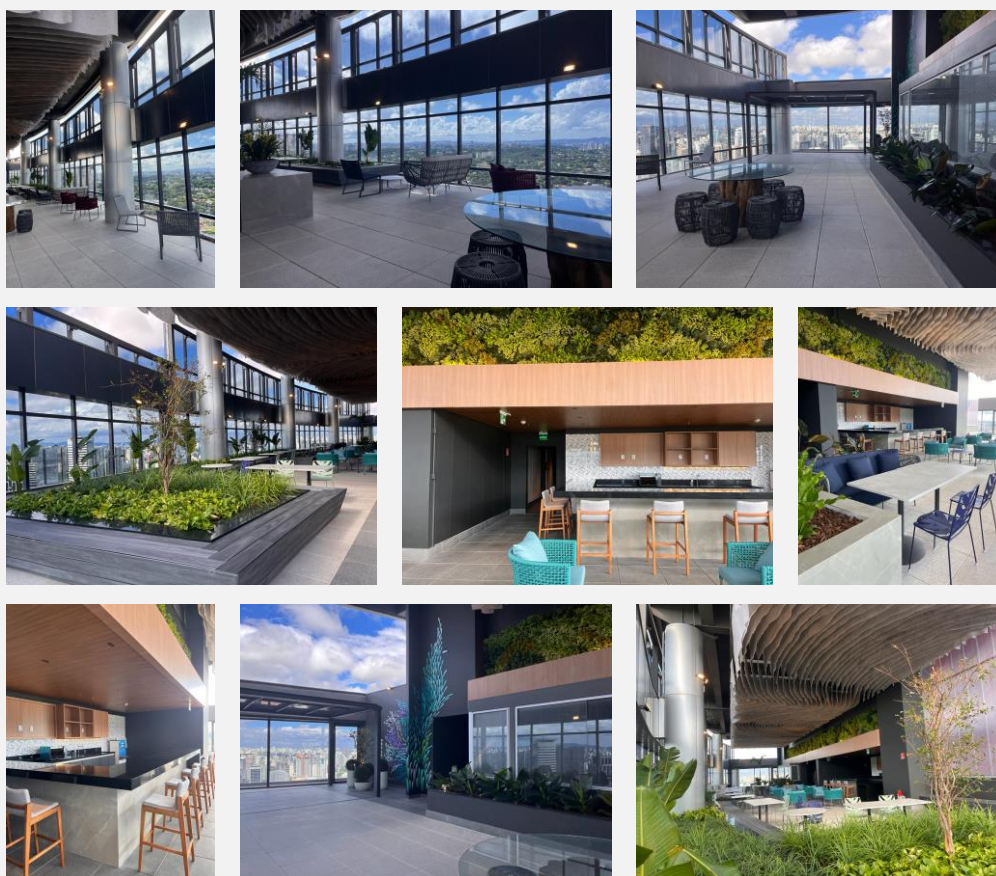
dezembro, foi possível finalizar as obras pendentes, iniciar o processo de *checklist* e limpeza final e, além disso, ocorreu a vistoria final junto ao Corpo de Bombeiros. Está previsto que até o final de janeiro, ocorra a desmobilização total de obras.

Dessa forma, a partir de fevereiro de 2024, o empreendimento passará a funcionar com a operação total de condomínio. Cabe destacar que todos esses processos foram simultâneos ao fluxo de entrada de locatários na torre existente ao longo de todo o ano, que já se encontrava com o funcionamento parcial impactado pelas obras em andamento. Mais detalhes dessa obra, bem como seu fluxo físico-financeiro, seguem informados na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Outro ponto significativo do ano foram as obras do “*Sky Lounge*” do **Berrini One**. Essa demanda já vem sendo discutida e estudada no condomínio há pouco mais de 2 anos e foi um processo construído em conjunto com a administração predial e demais proprietários do edifício, com a finalidade de estabelecer um espaço de desconpressão e eventos, aproveitando a vista existente na cobertura e criando uma nova amenidade no condomínio – que poderá, inclusive, gerar receitas de acordo com o fluxo de operação e uso do espaço. As obras foram finalizadas no mês de dezembro e o resultado foi bastante positivo.

O **Chucri Zaidan** segue como um imóvel em estudo para reposicionamento, modernização e expansão de ABL. Apesar de já terem sido produzidos diversos estudos e materiais de projeto arquitetônico, os custos e soluções técnicas seguem em fase de análise para validação dos investimentos a serem feitos. Outro ativo importante nesse quesito é o **Antônio das Chagas**, que já passou por alguns estudos internos de reposicionamento, mas estas intervenções, para serem executadas, dependem estritamente do avanço de tratativas comerciais compatíveis.

Fotos do SkyLounge do Berrini One

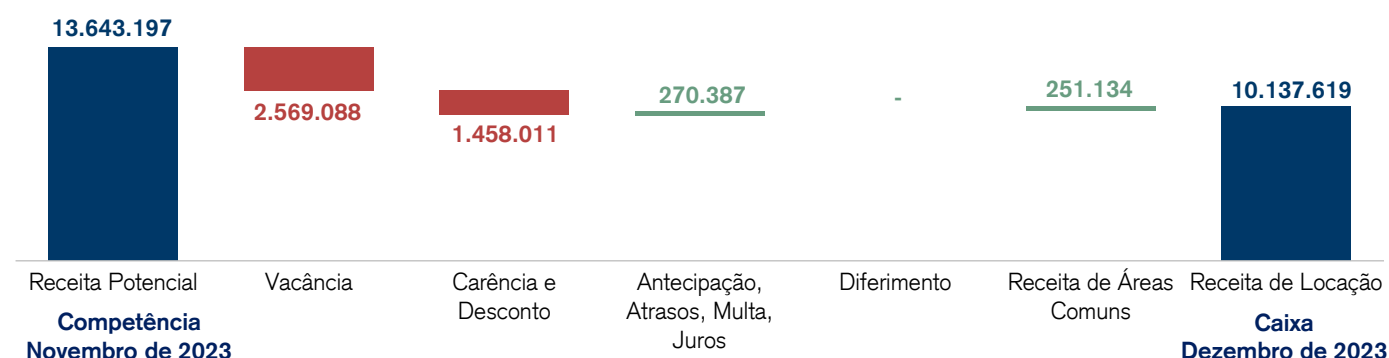


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro 2023	Novembro 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.137.619	10.096.855	121.403.068	121.403.068
Rendimentos Mobiliários ¹	364.415	454.171	3.166.284	3.166.284
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	106.530	103.227	41.436.711	41.436.711
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	10.608.564	10.654.252	166.006.063	166.006.063
Despesas Financeiras ¹	(711.645)	(739.810)	(9.852.866)	(9.852.866)
Despesas Imobiliárias ¹	(641.251)	(895.086)	(8.255.602)	(8.255.602)
Despesas Operacionais ¹	(1.738.313)	(1.404.081)	(20.490.378)	(20.490.378)
Total de Despesas²	(3.091.209)	(3.038.977)	(38.598.845)	(38.598.845)
Resultado	7.517.355	7.615.276	127.407.218	127.407.218
Rendimento Anunciado	14.181.320	9.217.858	122.904.777	122.904.777
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

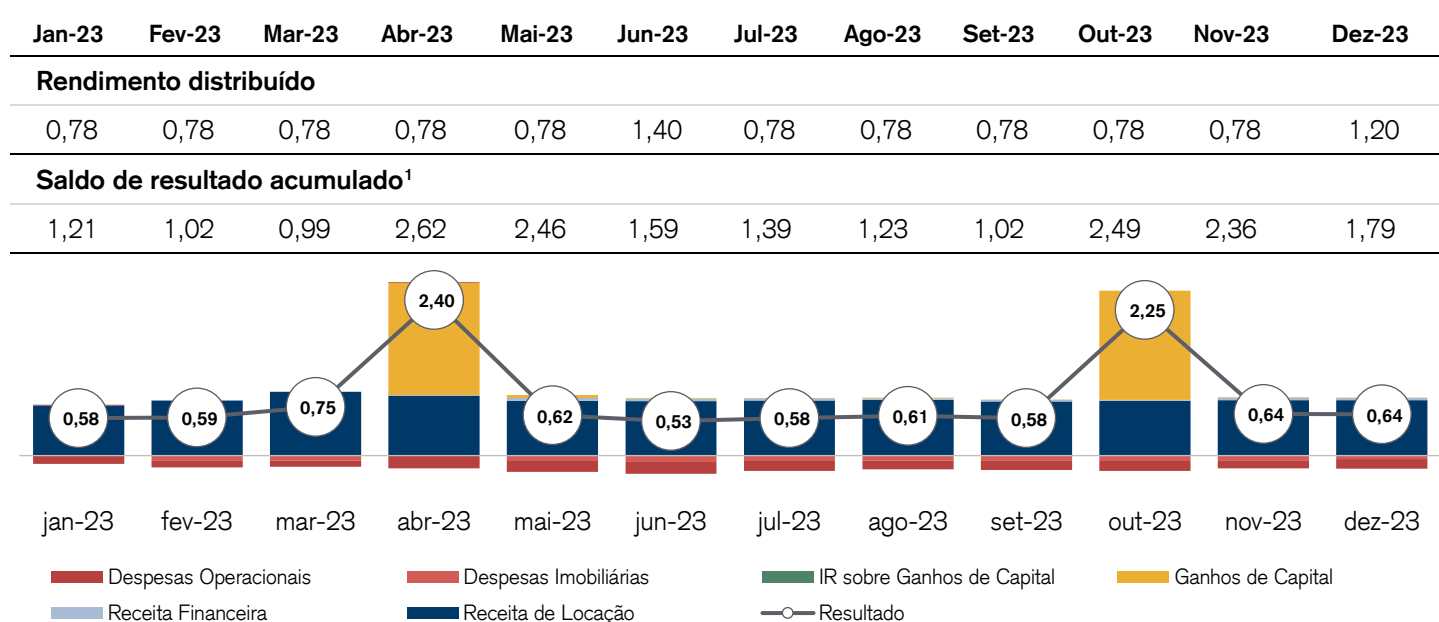
Fonte: CSHG.

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



Fonte: CSHG.

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

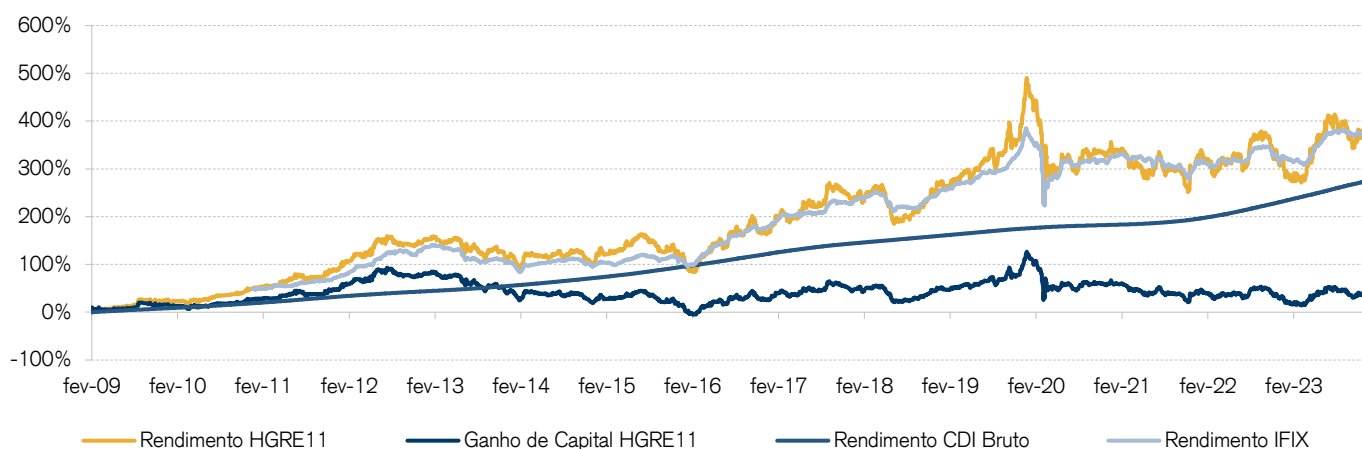


Fonte: CSHG.

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Rentabilidade

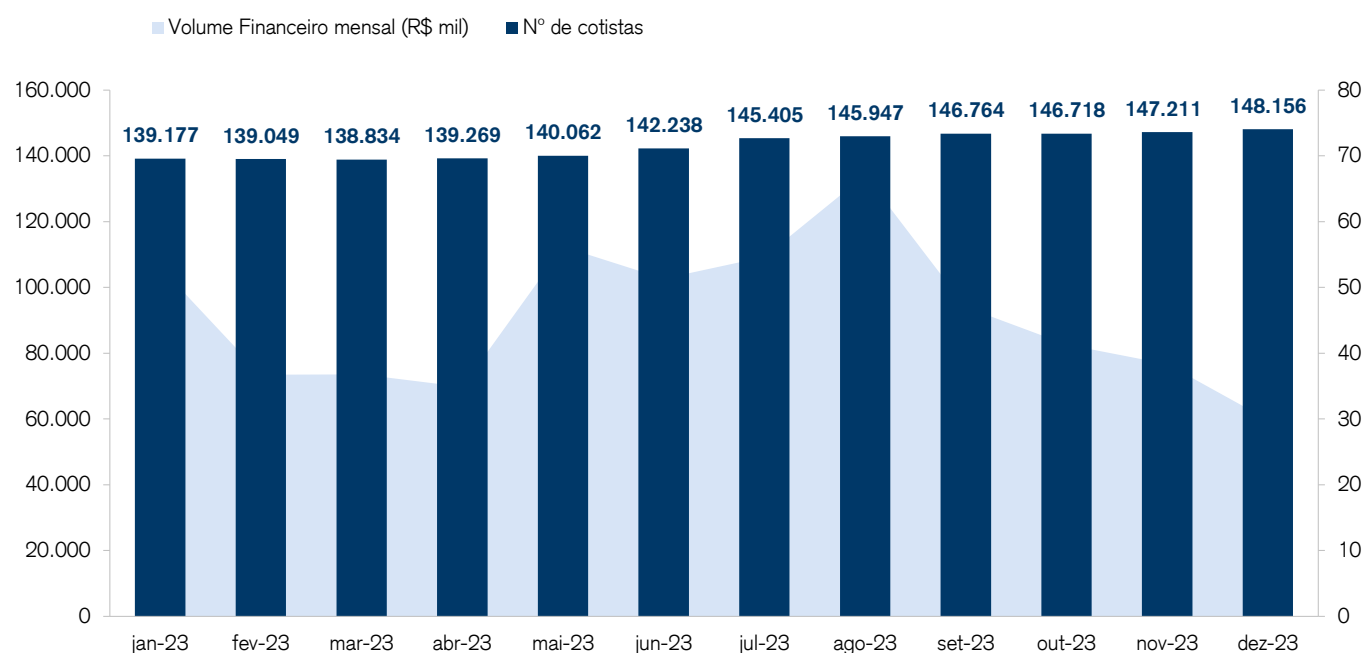
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	2,9%	17,4%	17,4%	388,0%
IFIX ¹	4,2%	15,5%	15,5%	*
CDI Bruto	0,9%	13,0%	13,0%	275,2%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 29/12/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	29,9	547,3	547,3
Giro¹	1,9%	36,6%	36,6%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

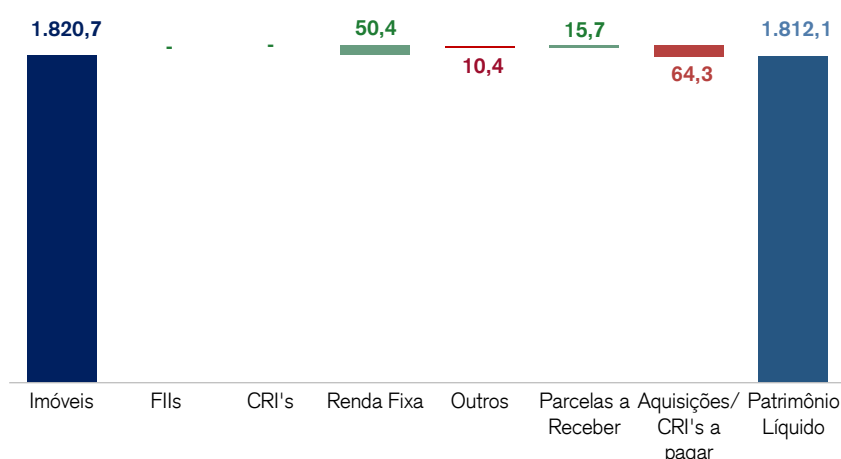


Fonte: Economática e CSHG.

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 2023 (Database: 28/12/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.820,7
Filis	-
CRI's	-
Renda Fixa	50,4
Outros	(10,4)
Parcelas a Receber	15,7
Aquisições/ CRI's a pagar	(64,3)
Patrimônio Líquido	1.812,1
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	153,34

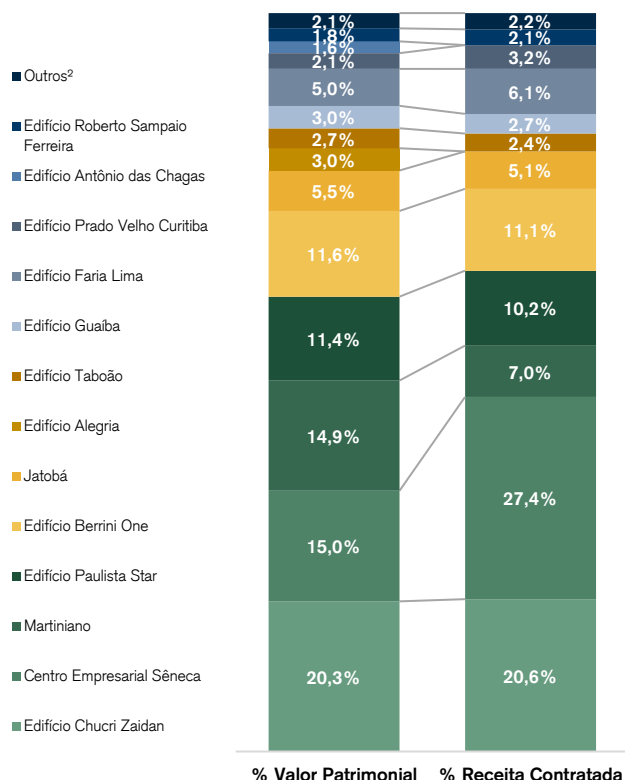
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Entre 6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Brasilinterpart	0,4	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(64,3)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	15,3	(link)

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

Ativos Imobiliários



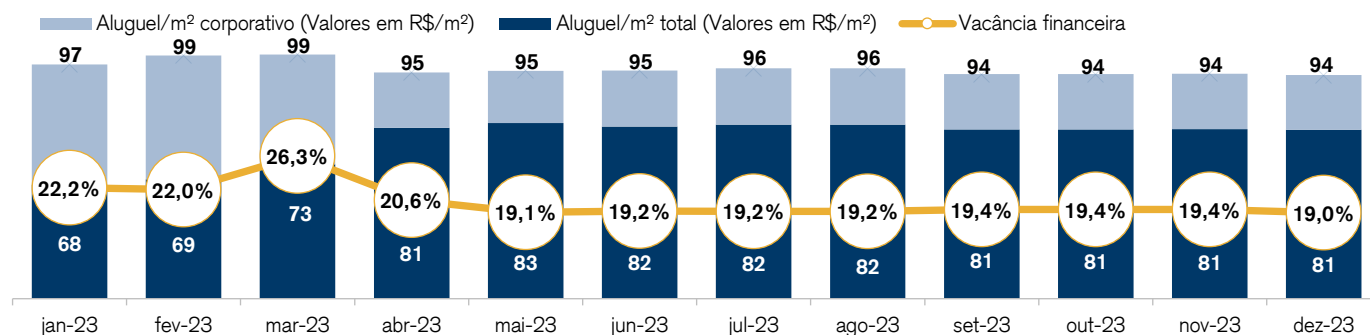
Ativos Imobiliários		
1 Edifício Guaíba	7 Conjunto Transatlântico	13 Edifício Taboão
2 Jatobá	8 Centro Empresarial São Paulo Cenesp	14 Edifício Antônio das Chagas
3 Edifício Paulista Star	9 Edifício Faria Lima	15 Edifício Chucri Zaidan
4 Centro Empresarial Teleporto	10 Edifício Roberto Sampaio Ferreira	16 Martiniano
5 Edifício Berrini One	11 Edifício Prado Velho Curitiba	17 Centro Empresarial Sêneca
6 Edifício Brasilinterpart	12 Edifício Alegria	

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



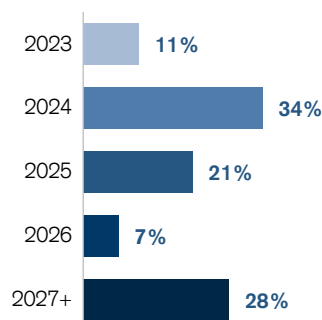
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



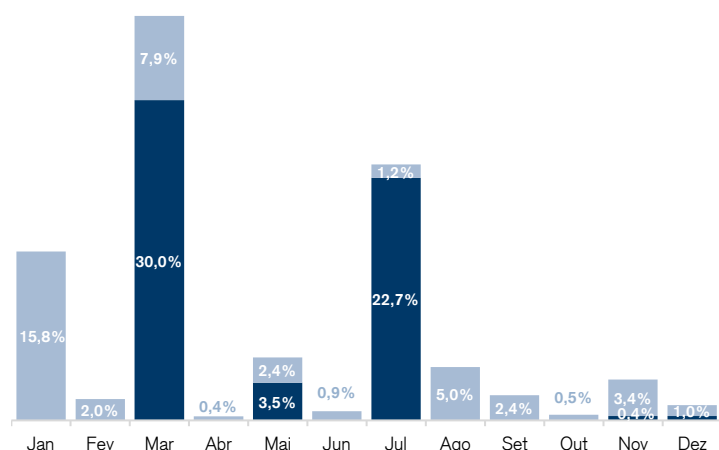
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



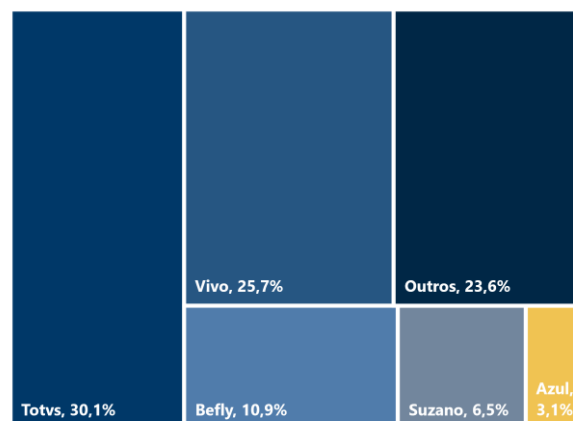
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



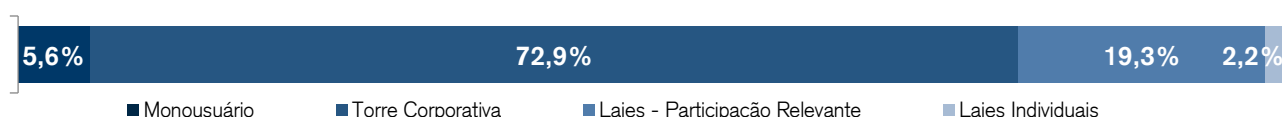
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

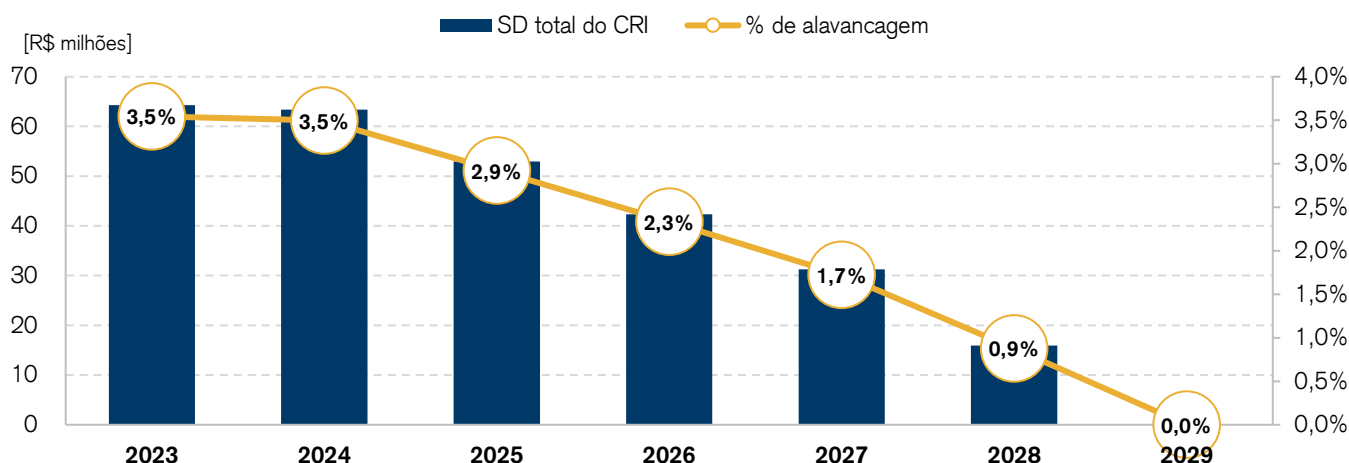


Fonte: CSHG.

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.

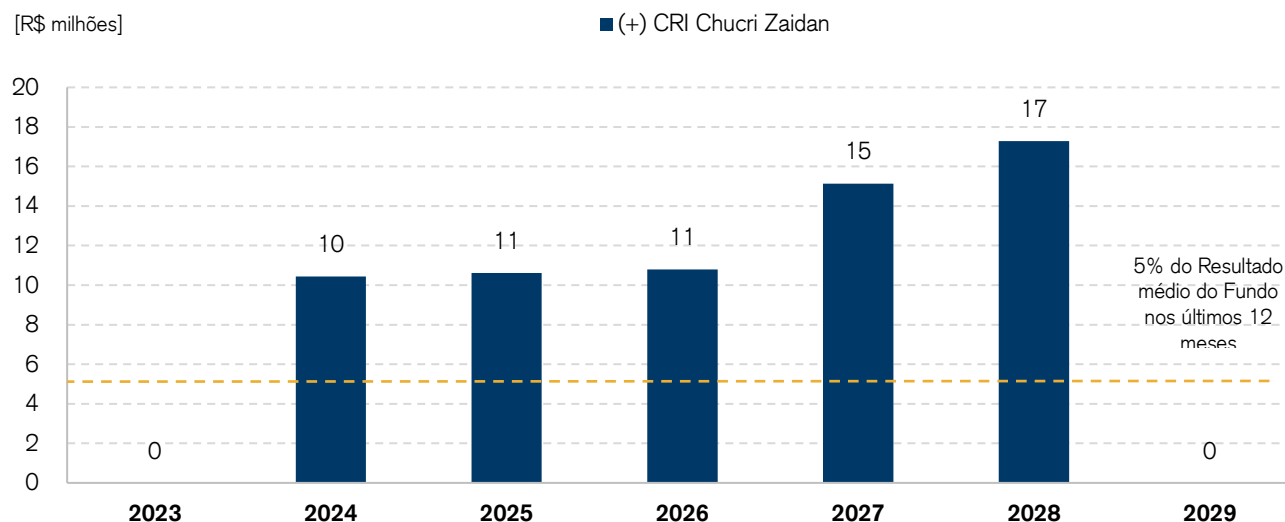
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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 4% 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 Chucri	16L0194496	R\$ 64,25 milhões	CDI	1,32%	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 irretroatável 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

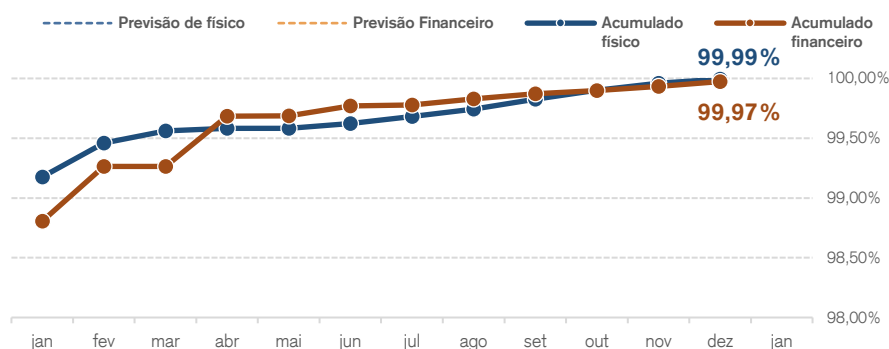
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

No mês de dezembro foi alcançado o patamar de avanço físico de 99,99%, ficando pendente para janeiro somente a finalização dos itens apontados na etapa de checklist – etapa esta que contempla a revisão de itens pontuais levantados pela gerenciadora da obra e pela administração predial com relação à eventuais correções identificadas em acabamentos e instalações, que não comprometem o fluxo de desmobilização da obra previsto para o final de janeiro. Um item relevante ocorrido em dezembro foi a vistoria final do Corpo de Bombeiros, que contemplou a aprovação das áreas novas de expansão bem como as adaptações dos locatários nas áreas em operação da torre. Com essa vistoria ocorrida, será possível produzir ao longo de janeiro toda a documentação final para protocolo do pedido de Habite-se da edificação completa junto à prefeitura, podendo assim regularizar e encerrar esse ciclo de desenvolvimento.

Acompanhamento dos serviços

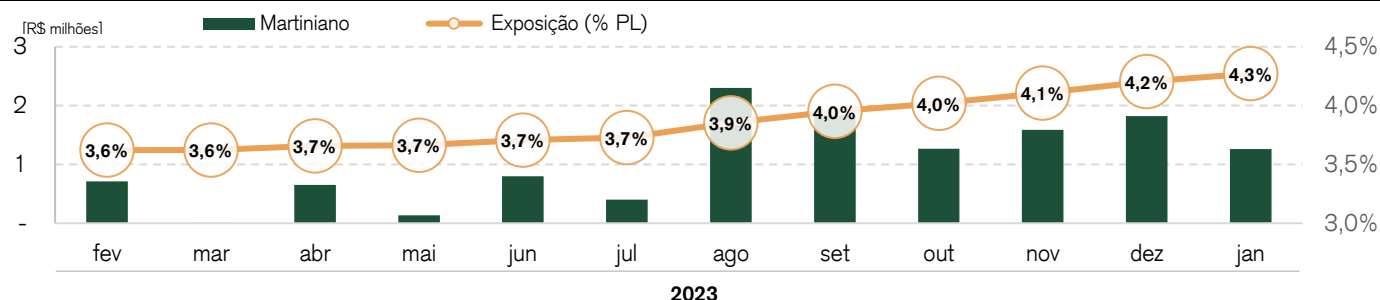
Ano	2020 a 2022	2023												2024	Total
Mês	junho/20 a dezembro/22	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	
Avanço físico mensal	N/A	0,31%	0,28%	0,10%	0,02%	0,00%	0,04%	0,06%	0,06%	0,08%	0,08%	0,06%	0,03%	0,01%	99,99%
Acumulado físico	98,9%	99,18%	99,46%	99,56%	99,58%	99,58%	99,62%	99,68%	99,74%	99,83%	99,90%	99,96%	99,99%	100,00%	
Avanço financeiro mensal	N/A	0,04%	0,46%	0,00%	0,42%	0,00%	0,08%	0,01%	0,05%	0,04%	0,03%	0,04%	0,04%	0,03%	99,97%
Acumulado financeiro	98,8%	98,81%	99,26%	99,26%	99,68%	99,69%	99,77%	99,78%	99,83%	99,87%	99,90%	99,93%	99,97%	100,00%	
Desembolso (R\$ em milhões)	66,4	0,06	0,71	0,00	0,65	0,14	0,80	0,40	2,30	1,84	1,27	1,59	1,82	1,26	77,94
realizado														previsto	

Curva de avanço físico-financeiro | Apenas 2023



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Fonte: CSHG

Ano	2023												2022	Total realizado
Mês	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan		
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	67,14	67,14	67,79	67,93	68,72	69,13	71,43	73,27	74,53	76,12	77,94	79,20	77,94	
Exposição (% PL)	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,9%	4,0%	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,2%	
realizado													previsto	

Fonte: CSHG

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Edifício Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	308,10	1,7%	100,0%	BB
<u>Edifício Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40,0%	0,0%	BB
<u>Edifício Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,1%	0,0%	AAA
<u>Conjunto Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,9%	33,3%	BB
<u>Centro Empresarial São Paulo – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,4%	0,0%	BB
<u>Edifício Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100,0%	100,0%	BB
<u>Edifício Chucri Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100,0%	0,0%	A
<u>Edifício Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,00	100,0%	0,0%	A
<u>Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100,0%	46,7%	A
<u>Edifício Faria Lima</u>	SP	São Paulo	4.757,40	17,5%	0,0%	BB
<u>Centro Empresarial Sêneca</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100,0%	8,8%	AAA
<u>Edifício Alegria</u>	SP	São Paulo	19.049,00	100,0%	100,0%	N.A
<u>Edifício Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100,0%	0,0%	N.A
<u>Jatobá</u>	SP	Barueri	16.036,81	50,0%	46,5%	A
<u>Centro Empresarial Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,5%	19,8%	BB
<u>Edifício Prado Velho Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100,0%	0,0%	A
<u>Edifício 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\$ 1.846.145.559,38

jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.855,2	1.855,4	1.853,8	1.847,7	1.847,1	1.837,5	1.835,3	1.833,5	1.831,6	1.829,2	1.825,9	1.812,1

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