



CSHG Real Estate FII

Maio 2021

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 128,66	R\$ 169,10	R\$ 1,5 bilhão	110.914	R\$ 0,69 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
204.401m ²	6,44%	-6,16%	23,33%	24,64%

1. Comentários do Gestor

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de maio com 24,64% de vacância financeira e 23,33% de vacância física. A vacância financeira diminuiu em relação ao mês de abril devido ao aumento do aluguel total contratado por conta de reajustes anuais e a vacância física, bem como a ABL total do fundo, reduziram por conta da venda dos dois conjuntos do Ed. Park Tower.

Durante o mês informamos sobre a distribuição de R\$ 0,69 por cota que serão pagos até 15 de junho de 2021, sendo que o resultado distribuível do mês foi de R\$ 0,87 por cota, valor superior ao que o fundo vem desempenhando por conta, principalmente, do recebimento da primeira parcela referente à venda do Verbo Divino e do pagamento de aluguel em atraso da LIQ, o qual discutiremos com mais detalhes a seguir, na seção comercial.

Adicionalmente, como já informado em meses anteriores, existem transações em andamento para venda de alguns imóveis, com objetivo principal de gerar o caixa necessário para as obrigações que o Fundo tem hoje, sendo que a parcela remanescente do Chucri Zaidan e custos de obras do Martiniano são os principais valores, além de melhorar os indicadores de vacância, predominância da carteira com ativos de maior valor estratégico e qualidade, sendo que hoje os imóveis classificados como Classe AAA-A já representam mais de 70%.

2. Relação com Investidores

Recebemos alguns questionamentos acerca da disponibilização de Fato Relevante frente a novas locações e vacâncias, haja visto que não ocorreu a disponibilização quando da comunicação de rescisão antecipada pela Enel, locatário do Ed. Jatobá comum ao HGRE11 e ao Castello Branco Office Park FII (CBOP11). Neste aspecto, ressaltamos que seguimos uma rígida regra para divulgação de Fatos Relevantes, de modo a evitar qualquer assimetria na divulgação de informações positivas e negativas, sendo que as novas locações e vacâncias apenas são divulgadas como Fato Relevante quando têm impacto superior a 10% da receita financeira.

3. Comercial

Durante o mês de maio foram divulgadas duas transações de locação relevantes (8.500 m² e 10.000²) no mercado por empresas grandes e de capital aberto, que visitaram o Paulista Star e Torre Martiniano durante a seleção, porém após analisarem o mercado entenderam que a região de Pinheiros atendia melhor suas necessidades. Ainda que tais locações não tenham sido em ativos do fundo e que na decisão final pesou o fator região, tais movimentos nos dão bons indícios de direção comercial, dado que nossos ativos foram devidamente apresentados, analisados e visitados. Outro ponto positivo é a movimentação de mercado por grandes empresas em grandes áreas, fato que tem se tornado bastante raro desde o início da pandemia. Nossa visão é que ainda que haja diversos movimentos de redução de área ocupada, novas grandes locações podem despertar o senso de maior urgência e potencial escassez dos melhores ativos nos locatários que estão mais lentos nas análises, criando um ambiente mais aquecido para os negócios de locação, o que nos coloca em certa vantagem dado que nossos dois ativos têm qualidade e se encontram em regiões líquidas. Continuamos acreditando que a velocidade na locação é mais importante do que preço no retorno de longo prazo, assim, quando tivermos a oportunidade de reduzir vacância no portfolio, certamente o faremos.

Em relação à carteira do fundo, o Banco do Brasil, locatário do Ed. Antônio das Chagas e cujo contrato vence no fim do ano formalizou a intenção de não renovação da locação após seu término. Durante os próximos meses vamos discutir com o locatário as obras que devem ser executadas para a devolução do imóvel, bem como já iniciar o trabalho de comercialização. Acreditamos que a devolução deve se concretizar apenas ao final do primeiro semestre de 2022, dada a complexidade para finalizar tais obras, sendo que, após tal desocupação, a vacância financeira poderá aumentar em 2,93%. A seguir, destacamos os temas mais relevantes do mês para uma abordagem mais detalhada e que embasam nosso ajuste de renda feito este mês.

Venda Park Tower

Durante o mês de maio foi concluída a venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower por R\$ 8.786.880, valor 21,77% inferior ao valor de aquisição do imóvel, gerando um prejuízo em regime de caixa de R\$ 2.445.516,10 equivalente a aproximadamente menos R\$ 0,21 por cota, conforme fato relevante publicado no dia 24 de maio ([link](#)). Em dezembro de 2020, já havíamos vendido os conjuntos 121 e 122 e, com a conclusão desta última venda, o fundo não possui mais nenhuma participação no ativo.

A venda do Park Tower foi motivada, principalmente, por não ser um ativo estratégico para o fundo (laje individual), além do preço de venda ter sido atrativo para o contexto de mercado atual, acima do valor contábil do imóvel, superior à última venda do fundo e num cap rate aproximado de 6,8% se considerarmos o conjunto que se encontra vago alugado pelo mesmo valor da ocupação existente. Infelizmente, o ativo foi comprado por um preço elevado, tornando o prejuízo em regime de caixa inevitável. No entanto, tomamos o cuidado de realizar a venda sem que o prejuízo afetasse a renda, além de ajudar a compor o caixa do fundo para honrar compromissos futuros.

Sercom

A Sercom ocupa a totalidade de um imóvel de uso específico detido pelo fundo e localizado em Taboão da Serra/SP, por meio de um contrato atípico com vencimento no fim de 2024. Por conta da pandemia a empresa tem passado por dificuldades, agravadas pela perda do maior cliente e que era responsável por grande parte da rentabilidade da operação. Diante das dificuldades, a companhia, que sempre foi excelente locatária e que até 2019 vinha crescendo dentro do ativo, aumentando a ocupação em espaços que antes não eram utilizados, passou a ter problemas no pagamento do aluguel. No início do ano fomos acionados para discutir uma rescisão de contrato, motivada principalmente pela necessidade de adequação nos custos fixos enquanto a empresa busca recuperar a saúde financeira. Diante da situação, fizemos alguns cenários futuros considerando o recebimento da multa, de aproximadamente R\$15 milhões, tempo de vacância do imóvel com custos de manutenção arcados pelo fundo e nova condição comercial (aluguel e carência) para um potencial novo locatário versus ajustar o contrato a fim de manter a locação vigente. Para o cenário de saída levamos em consideração o perfil do imóvel, qualidade e localização, que impactam negativamente sua liquidez (lembrando sempre da dificuldade que tivemos na locação do Ed. Verbo Divino, ativo de melhor qualidade, perfil corporativo e dentro de São Paulo, que mesmo em um mercado pré pandemia ficou mais de 2 anos com alta vacância), ou seja, além de provavelmente levarmos muito tempo para alugar, seria necessária uma agressividade em carência e valor de locação para atrair um novo inquilino – o prédio tem aproximadamente 16.000m² e seu fracionamento seria bastante custoso ao fundo. Diante deste cenário, chegamos a um acordo com a Sercom e assinamos um aditivo contratual com um ajuste do valor de locação que engloba um desconto maior no curto prazo e dentro do ano de 2021 e um novo aluguel a partir de 2022, com desconto de aproximadamente 15% sobre o vigente anteriormente, mantendo-se todas as penalidades previstas no contrato atual até o a data do vencimento, porém já considerando uma renovação contratual por 10 anos contados a partir do acordo, com isso mantivemos as penalidades atípicas até o término do prazo atípico original (novembro/2024) e a partir de então e até 2031, penalidade de contrato típico, acrescida da devolução de todos os descontos concedidos no acordo, permanecendo então um contrato que, apesar de típico a partir de novembro de 2024, é forte em termos de multas rescisórias. No nosso cenário, esta condição se mostrou mais vantajosa para o fundo do que a devolução do imóvel.

LIQ

Temos frequentemente atualizado os investidores sobre a situação da LIQ, locatária da totalidade do Edifício Alegria com área de aproximadamente 20.000m² localizado na região do Brás, em São Paulo. Há alguns anos a empresa passa por dificuldades financeiras, gerando eventos de inadimplência e, mais recentemente, discussões judiciais. O contrato tinha formato atípico até Outubro de 2020 e vencimento em Outubro de 2023, quando teve seu valor revisado conforme rito previsto. Ocorre que a pandemia também agravou a situação financeira da empresa que começou a acumular débitos relativos a aluguéis e parcelas de acordos temporários, chegando a um montante equivalente a mais de 7 aluguéis em atraso, aproximadamente R\$ 4,5 milhões. As partes buscaram um acordo novamente, porém no nosso entendimento não poderíamos ser tão flexíveis dado que, diante do histórico recente, dificilmente eles cumpririam com o novo acordo, gerando ainda mais passivos ao fundo. Por outro lado, sempre estivemos atentos à reestruturação da empresa e sua dependência operacional do imóvel, que é um dos mais ativos e rentáveis da LIQ atualmente, além de ser uma unidade operacional, com isso nossa avaliação foi baseada em algumas premissas, que foram: (i) a empresa depende do ativo para sobreviver; (ii) dada a fragilidade financeira, dificilmente conseguiriam devolver o imóvel e ocupar outro espaço, uma vez que uma instalação de call center demanda alto investimento de adequações; e (iii) o mercado não oferecia opções capazes de uma redução de locação viável que fizesse sentido financeiramente. Diante destes cenários, tomamos a decisão de buscar judicialmente uma liminar concedendo o despejo, que foi expedida a nosso favor. Este documento nos colocou em uma grande vantagem, uma vez que o despejo poderia levar a locatária a um processo falimentar, com isso foi possível assinar um acordo judicial de pagamento dos aluguéis em atraso com uma obrigação legal de cumprimento, além de ajustar o contrato de locação a fim de deixar mais simples e rápida qualquer ação de cobrança e despejo no caso de atrasos futuros. Com isso, o fundo já recebeu duas parcelas do acordo, que somam R\$ 1,7 milhão, os aluguéis vencidos no período foram pagos em dia e ainda deverá receber o saldo remanescente da dívida em seis parcelas mensais e iguais até dezembro, além dos aluguéis dos respectivos meses.

Considerando o lucro em regime de caixa da parcela da venda do Ed. Verbo Divino, somada ao sucesso na negociação com a LIQ e a redução no risco do contrato com a Sercom foi possível concretizar a venda das duas últimas unidades do fundo no Park Tower sem comprometer a renda, sendo inclusive necessário fazer o aumento de R\$ 0,67 para R\$ 0,69 por cota, sendo este novo patamar de geração de caixa esperado para os próximos meses até o final de 2021, sendo certo que podemos fazer uma distribuição extraordinária no último mês de cada semestre a fim de atingir os 95% mínimos exigidos pela regulamentação.

4. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **Martiniano:** O recebimento da fase 1 da obra segue em andamento. Cada ambiente reformado está sendo avaliado separadamente e as principais pendências seguem em torno da transformação do semitenterrado em galeria de lojas. A etapa de escavação e cravação das estacas da segunda fase da construção segue em andamento. Chegamos ao final de maio com um avanço físico acumulado de 58,6% e com o avanço financeiro em 57,7%. Com relação aos equipamentos previstos para a modernização do empreendimento, as instalações de ar condicionado e de elevadores da torre existente estão avançadas, de modo a enfase a partir de agora será a instalação dos equipamentos da nova construção, como as escadas rolantes e elevadores complementares, além também da complementação dos geradores.

Fotos relacionados a obra da segunda fase:
Andamento do processo de escavação e cravação das estacas da segunda fase

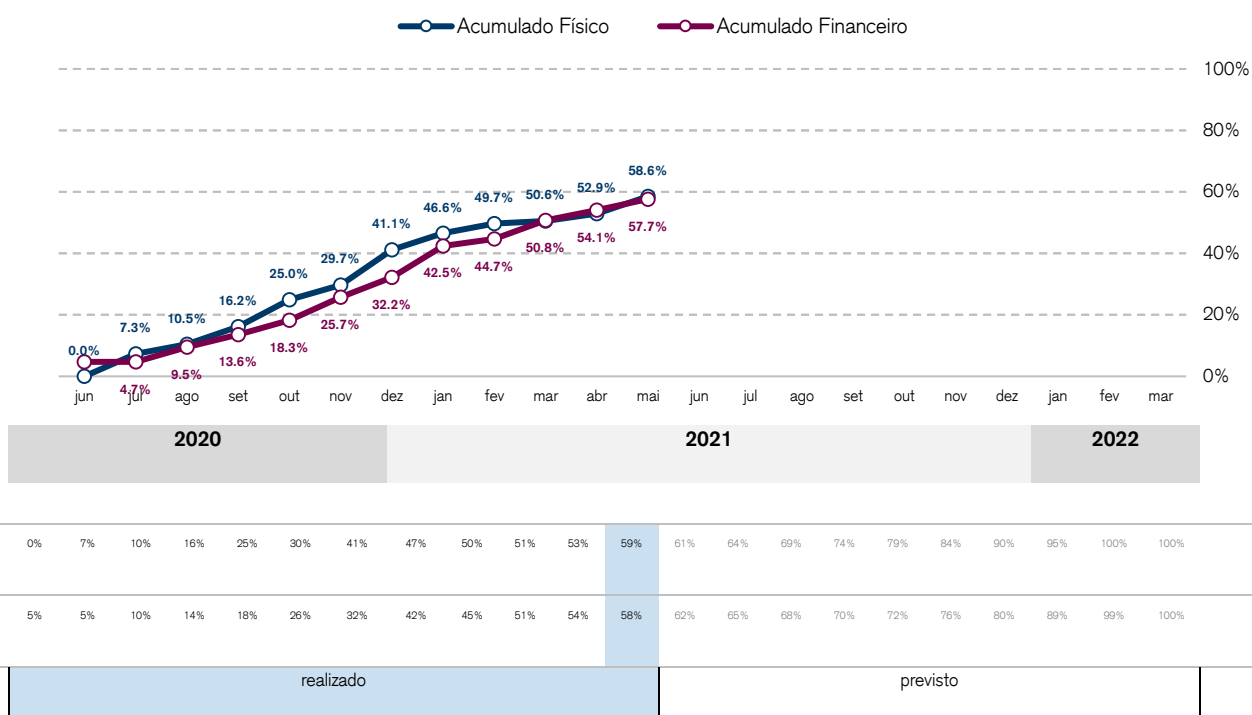


Torre Martiniano: Acompanhamento de Obra

Ano	2021																			2022			Total
Mês	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Físico	N/A	7.3%	3.1%	5.8%	8.7%	4.8%	11.4%	5.4%	3.1%	0.9%	2.4%	5.7%	2.9%	3.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.6%	5.0%	5.0%	0.0%	100%	
Financeiro %	4.7%	0.0%	4.8%	4.1%	4.6%	7.5%	6.5%	10.3%	2.3%	6.1%	3.3%	3.6%	4.3%	3.2%	2.6%	2.1%	2.5%	3.6%	4.4%	8.8%	10.1%	0.7%	100%
Desembolso (R\$ em milhões)	2.75	-	2.81	2.38	2.71	4.36	3.79	5.99	1.32	3.54	1.92	2.10	2.49	1.89	1.54	1.20	1.48	2.09	2.57	5.14	5.88	0.43	58.39
	realizado												previsto										

Fonte: CSHG

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



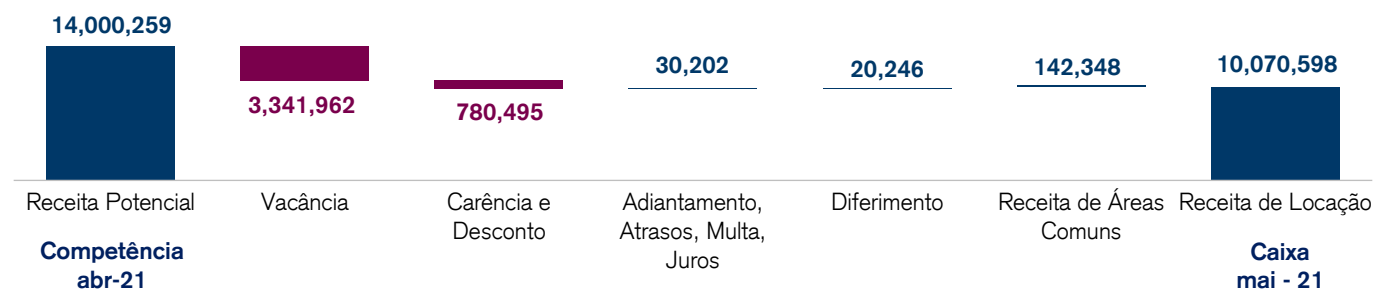
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2021	Abril de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.070.598	8.968.716	47.239.929	117.869.465
Rendimentos Mobiliário ¹	(316.721)	(323.017)	(1.181.852)	(2.335.718)
Ganhos de Capital Bruto ¹	3.044.942	-	5.009.736	7.267.103
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(9.079)	(165.582)
Total de Receitas	12.798.819	8.645.698	51.058.734	122.635.268
Despesas Imobiliárias ¹	(986.120)	(950.280)	(4.923.245)	(13.457.179)
Despesas Operacionais ¹	(1.526.567)	(1.741.991)	(8.040.632)	(19.134.864)
Total de Despesas	(2.512.687)	(2.692.271)	(12.963.877)	(32.592.042)
Resultado¹	10.286.132	5.953.427	38.094.857	90.043.225
Rendimento anunciado	8.154.259	8.154.259	40.062.230	91.852.481
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

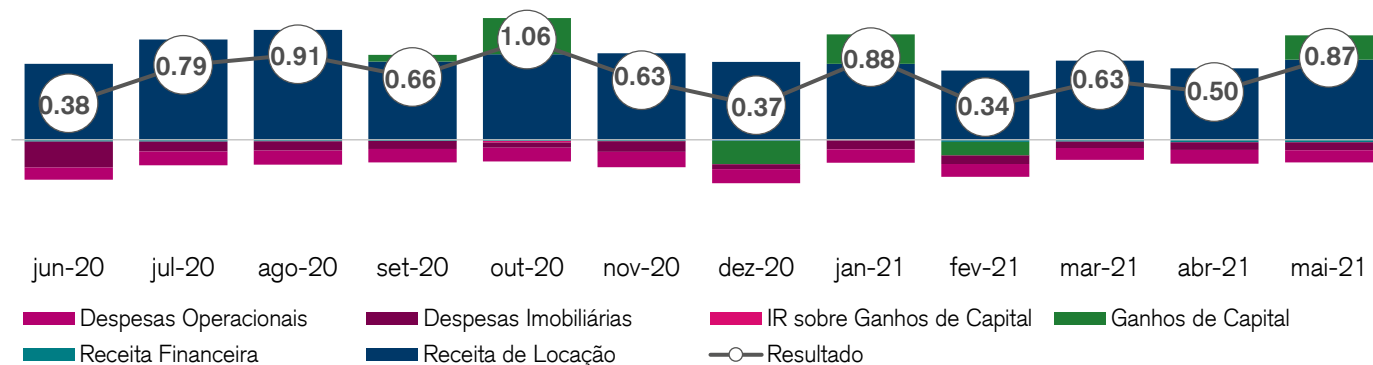
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21
Rendimento distribuído											
0,57	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,97	0,67	0,67	0,67	0,67	0,69
Saldo de resultado acumulado¹											
0,56	0,70	0,96	0,97	1,39	1,37	0,76	0,90	0,57	0,54	0,50	0,53



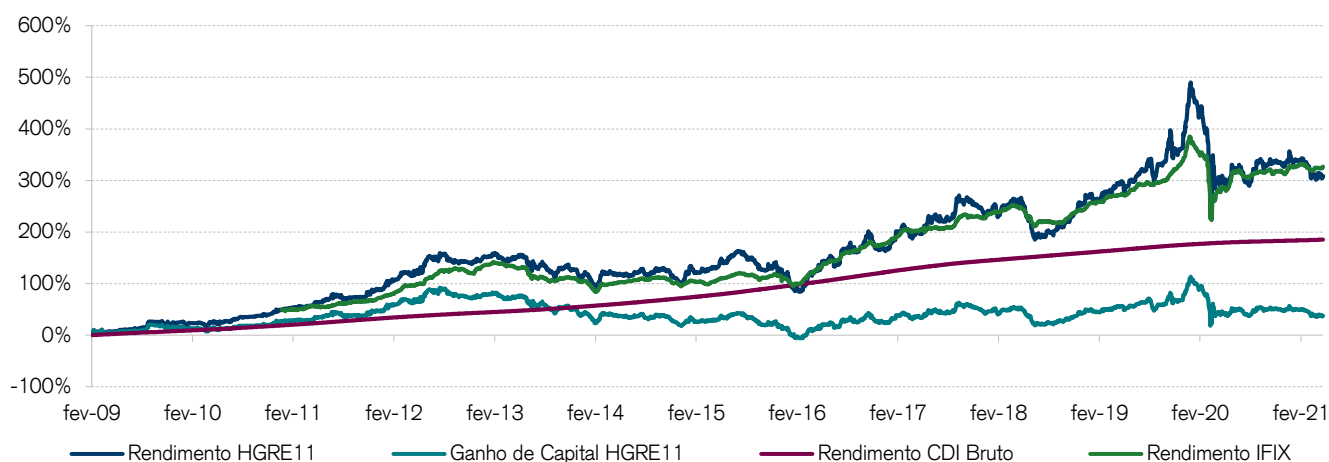
Fonte: CSHG.

*O valor pago referente à correção da 2ª parcela do ativo Berrini One, paga em julho, havia sido classificada como valor do imóvel. Porém, este valor, na verdade, é um custo de aquisição. Sendo assim, reprocessamos a carteira em setembro, classificando a correção como despesa financeira, e impactando as receitas mobiliárias e saldo acumulado do mês de setembro.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2021 (Database: 31/05/2021).

Rentabilidade

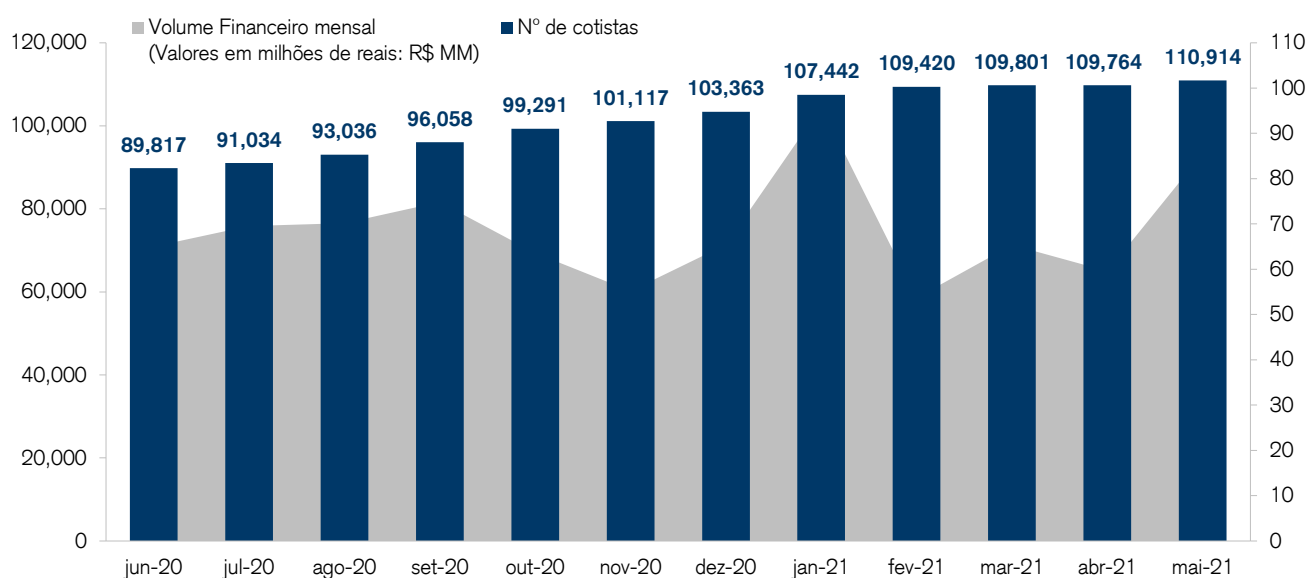
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-6,2%	-16,0%	-5,6%	283,4%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	*
CDI Bruto	0,3%	1,0%	2,2%	186,1%



Fonte: Quantum Axis (de 10 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: 31/05/2021.

Liquidez

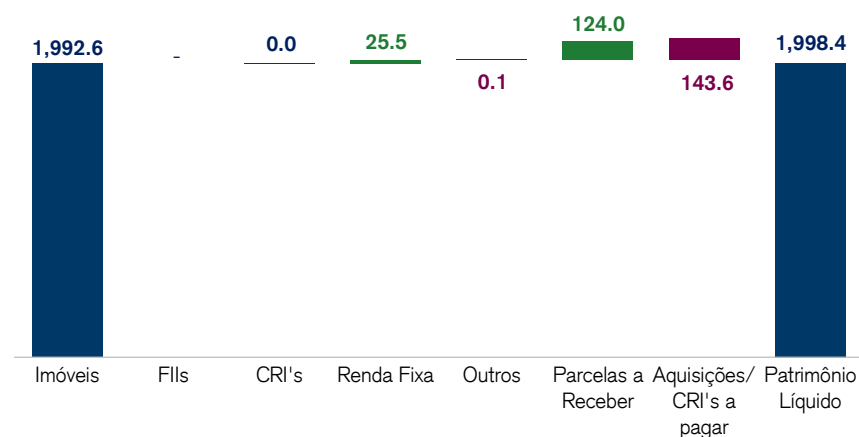
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	85,6	360,1	823,9
Giro	5,5%	21,6%	52,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1,992.6
FIs	-
CRI's	0.0
Renda Fixa	25.5
Outros	(0.1)
Parcelas a Receber	124.0
Aquisições/ CRI's a pagar	(143.6)
Patrimônio Líquido	1,998.4
Quantidade de Cotas (n°)	11,817,767
Cota Patrimonial (R\$)	169.10

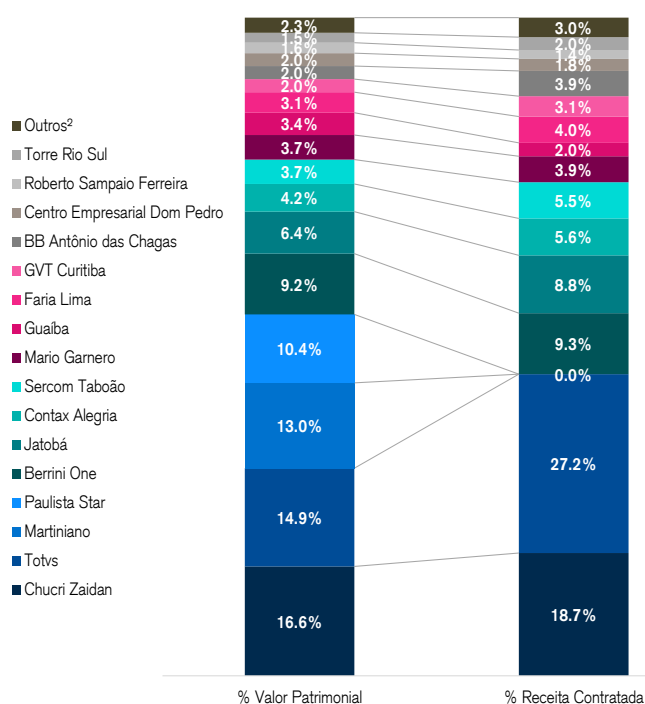
Fontes: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	12,4	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Nota Promissória 50MM	(53,4)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(90,2)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	111,6	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários

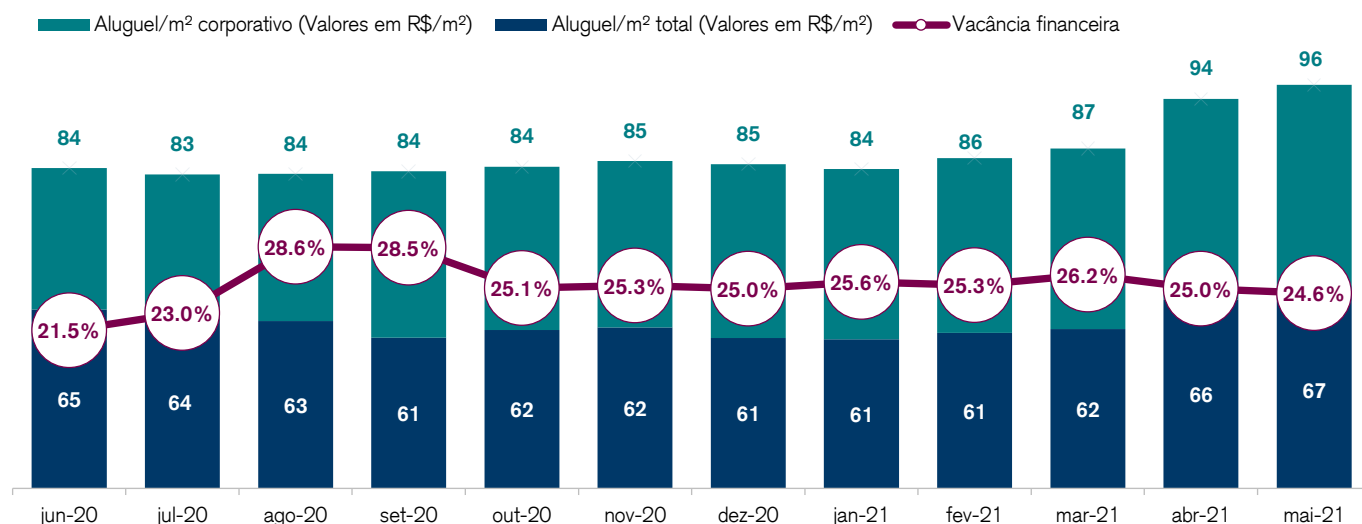


Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Berrini One	11 Mario Garnero	16 BB Antônio das Chagas
2 Jatobá	7 Brasilinterpart	12 Roberto Sampaio	17 Centro Empresarial Dom Pedro
3 Paulista Star	8 Transatlântico	13 GVT Curitiba	18 Ed. Chucri Zaidan
4 Teleporto	9 CENESP	14 LIQ Alegria	19 Ed. Martiniano
5 Torre Rio Sul	10 Faria Lima	15 Sercom	20 Totvs

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 e Transatlântico.

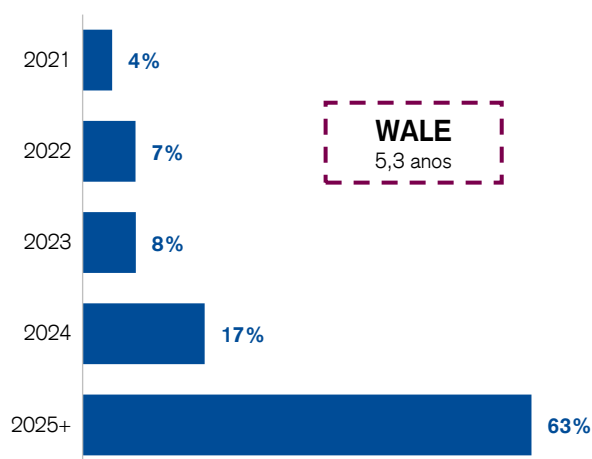
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



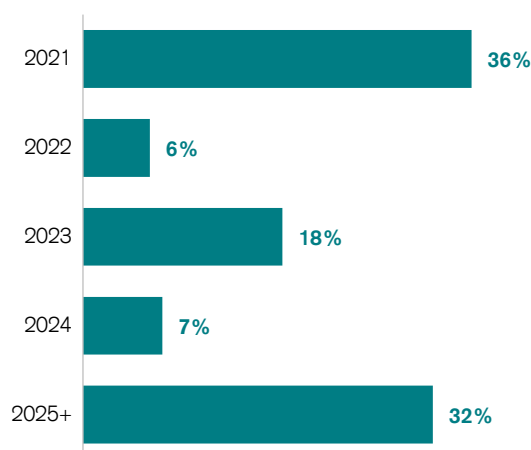
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



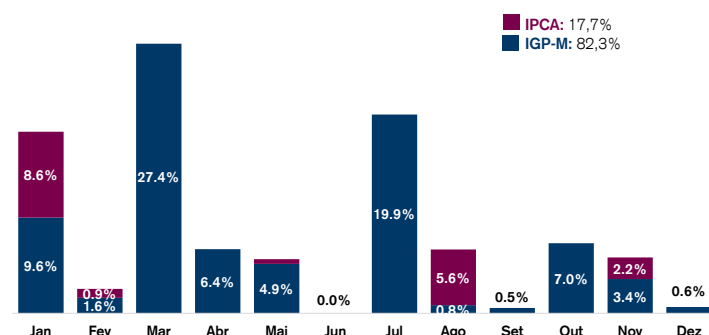
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



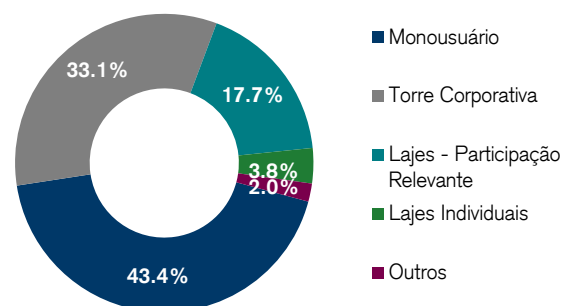
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 40

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2021 (Database: 31/05/2021).

Principais Eventos

24/05/2021 (Link)	Venda Park Tower Conclusão da venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.786.880.
26/01/2021 (Link)	Assinatura de Escritura – Berrini One O Fundo concluiu a aquisição de duas unidades do Berrini One, totalizando preço de aquisição de R\$ 36.200.000.
17/12/2020 (Link)	Pagamento Torre Martiniano O Fundo concluiu o pagamento da segunda e última parcela referente à aquisição do ativo no valor de R\$ 129.500.000. No total, foi pago pelo imóvel R\$ 185.000.000.
04/12/2020 (Link)	Venda Park Tower Conclusão da venda dos conjuntos 121 e 122 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.500.000.
03/12/2020 (Link)	9ª Emissão de Cotas A 9ª Emissão de Cotas do CSHG Real Estate foi encerrada, sendo captado o valor total de R\$ 145.249.731.
24/11/2020 (Link)	Prorrogação de Prazo para Comercialização – Sêneca Mall O Fundo firmou o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, prorrogando o prazo para pagamento do preço adicional previsto no SPA.
14/10/2020 (Link)	Conclusão de Venda – Verbo Divino O Fundo concluiu a venda do Edifício Verbo Divino. O preço total de venda foi de R\$ 148.188.120.

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

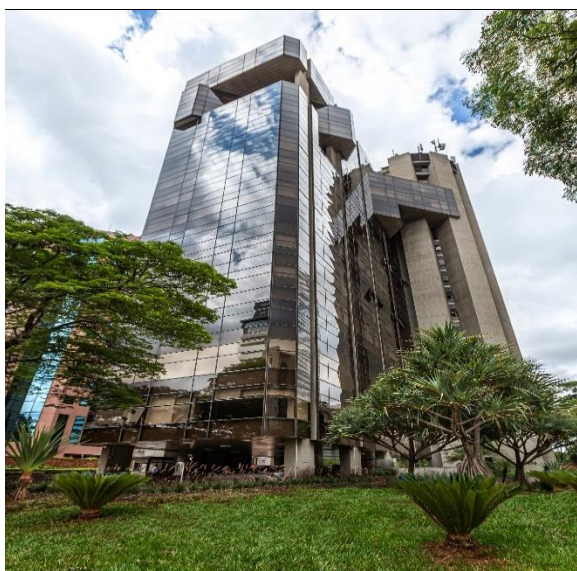
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 30%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

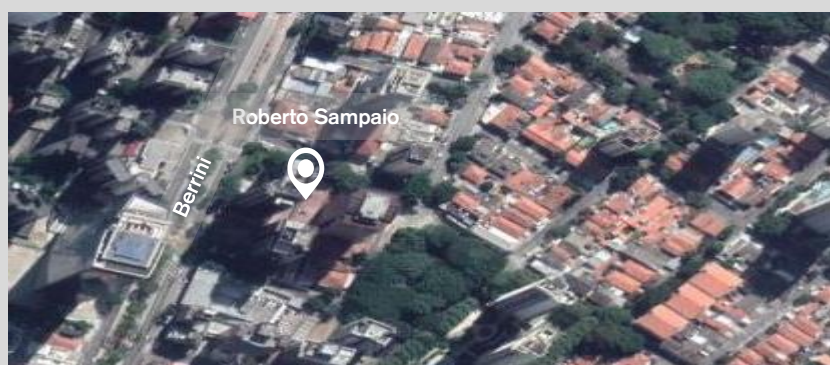
Berrini

ABL: 3.520 m² (6 unidades)

Participação: 40.00%

Vacância: 33.33%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Berrini One

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105

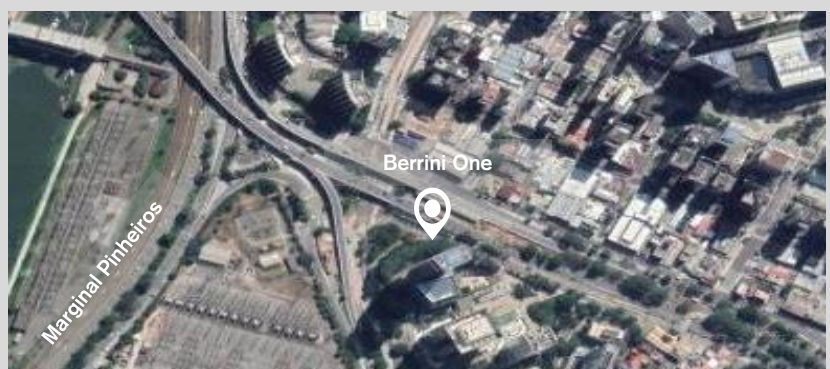
Berrini

ABL: 10.794 m² (15 unidades)

Participação: 33.14%

Vacância: 18.39%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (AAA)



Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

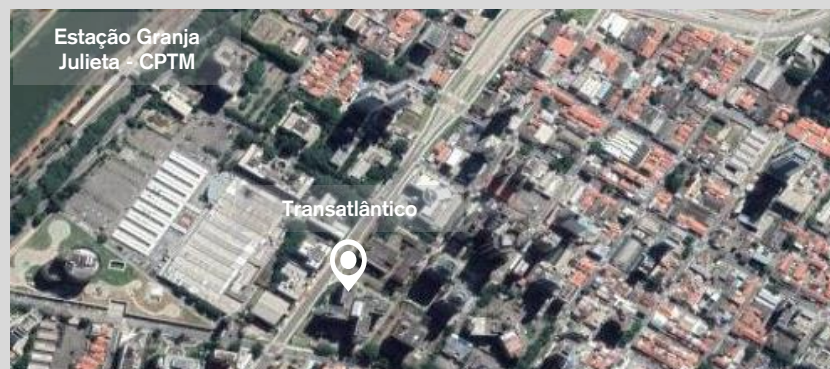
Chácara Sto. Antônio

ABL: 1.579 m² (3 unidades)

Participação: 6.94%

Vacância: 100%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Centro Empresarial SP

Av. Maria Coelho Aguiar, 215

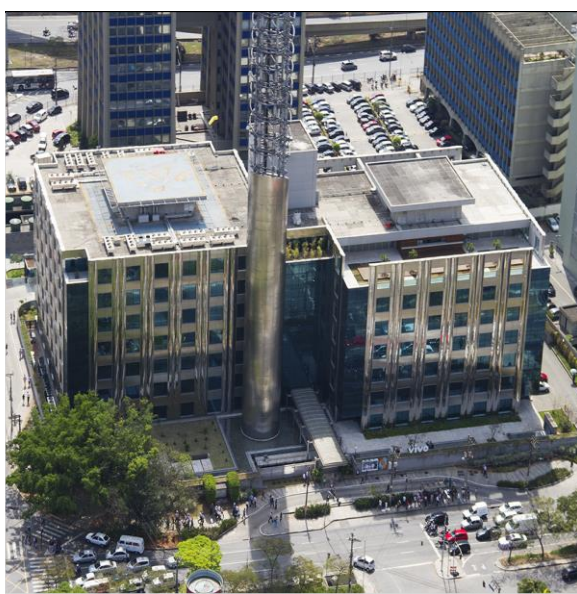
Santo Amaro

ABL: 2.844 m² (2 unidades)

Participação: 1.43%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (BB)



Ed. Chucrí Zaidan

Avenida Chucrí Zaidan, 2.460

Chucrí Zaidan

ABL: 21.906 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (AA)



Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070

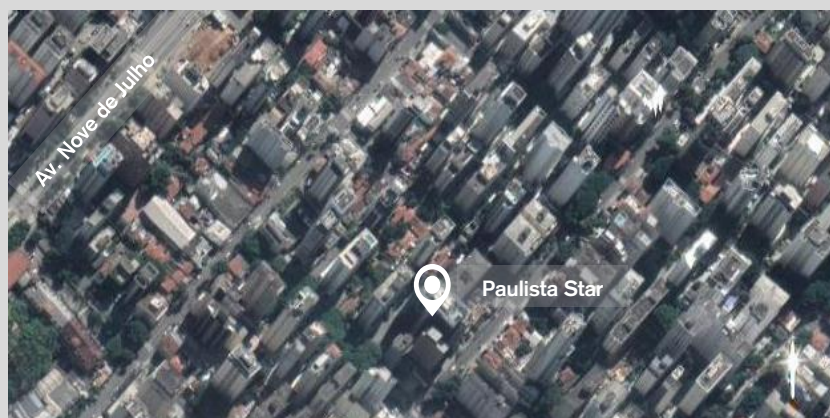
Jardins

ABL: 10.593 m² (16 unidades)

Participação: 100%

Vacância: 100%

Classificação: Torre Corporativa (A)



Torre Martiniano

Rua Martiniano de Carvalho, 851

Paulista

ABL: 17.600 m² (22 unidades)

Participação: 100%

Vacância: 100%

Classificação: Torre Corporativa (A)



Faria Lima



Mario Garnero

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.485

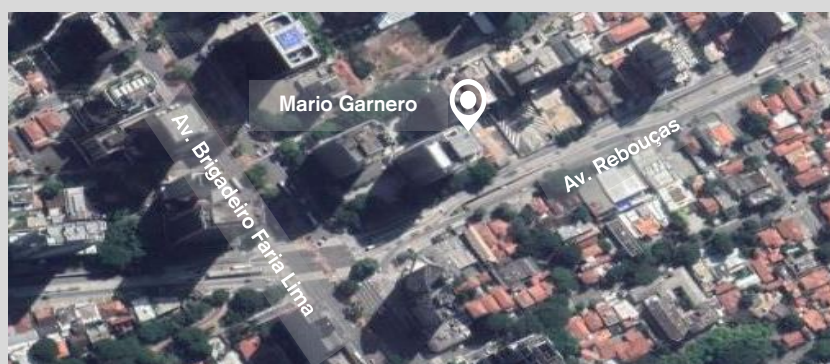
Faria Lima

ABL: 5.116 m² (7 unidades)

Participação: 17.48%

Vacância: 14.19%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)





Ed. Faria Lima

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355
Faria Lima

ABL: 4.440 m² (10 unidades)
Participação: 17.48%
Vacância: 0%
Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Zona Norte de São Paulo



Totvs

Rua Braz Leme, 1000
Santana

ABL: 21.100 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário (AAA)



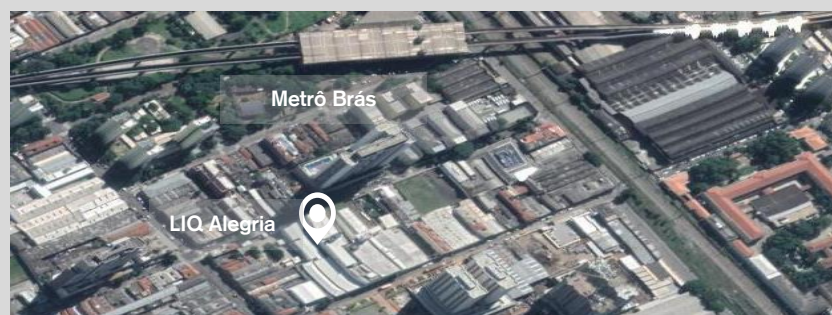
Centro de São Paulo



LIQ Alegria

Rua Alegria, 96
Brás

ABL: 19.049 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário (C)



Região Metropolitana de São Paulo



Sercom Taboão

Rua José Mari, 80

Taboão da Serra

ABL: 16.488 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 Classificação: Monousuário



Interior de São Paulo



Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

ABL Galpão: 14.529 m²
 ABL Prédio: 4.496 m²
 ABL Terreno: 6.518 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 13.20%
 Classificação: Outros



Barueri. SP



Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteadou Ulhôa
 Rodrigues, 940

Barueri

ABL: 16.289 m²
 Participação: 50%
 Vacância: 10.37%
 Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



Rio de Janeiro. RJ



Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116

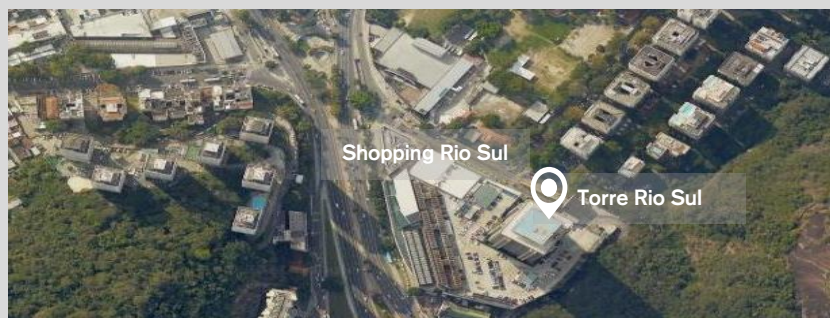
Botafogo

ABL: 1.717 m² (8 unidades)

Participação: 1.27%

Vacância: 43.75%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Teleporto

Av. Pres. Vargas, 3.131

Centro

ABL: 2.310 m² (6 unidades)

Participação: 5.55%

Vacância: 19.77%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Curitiba. PR



GVT Curitiba

Rua Francisco Nunes, 1.395

Curitiba

ABL: 7.708 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário



Porto Alegre. RS



Guaíba

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90
Porto Alegre

ABL: 10.660 m²
Participação: 100%
Vacância: 70.20%
Classificação: Torre Corporativa



Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Março - 2021	ITAÚ SOBERANO RF SIMPLES LP FIC FI	(i)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI SOBERANO LONGO PRAZO FIC	(i) (ii)	Aprovar Aprovar	Aprovado Aprovado

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



Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.869.368.631,14

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.

Para mais informações consulte regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como: taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento. Atrasos. Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade	
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.

Seção: Liquidez	
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado

	secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Torres Corporativas	O Fundo possui a totalidade do empreendimento.
Lajes Individuais	O Fundo possui somente uma laje do empreendimento.
Lajes - Participação Relevante	O Fundo possui uma participação majoritária no empreendimento.
Monousuários	O Fundo possui a totalidade do empreendimento e este é locado para um único locatário.
Outros	Empreendimento que o Fundo possui e não se enquadra nas definições acima. e.g. lajes com participação minoritária com mais de uma laje.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



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