



CSHG Real Estate FII

Junho 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\$ 132,85	R\$ 168,72	R\$ 1,6 bilhão	112.225	R\$ 1,38 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
202.940 m ²	12,47%	3,81%	22,34%	24,48%

1. Comentários do Gestor

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de junho com 24,48% de vacância financeira e 22,34% de vacância física. As vacâncias física e financeira diminuíram em relação ao mês de maio devido à ocupação de dois andares do Ed. Guaíba pela TOTVS, além da venda do conjunto 161 do Mario Garnero que estava vago. A venda dos conjuntos 51 e 161 do Ed. Mario Garnero também impactou a ABL do Fundo, que reduziu em 1.462 m².

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 20,9 milhões (R\$ 1,77 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 18,2 milhões (R\$ 1,54 por cota), valor superior ao que o Fundo vem desempenhando por conta, principalmente, do recebimento do valor referente à venda do Mario Garnero e do pagamento de parte do acordo firmado com a LIQ.

A distribuição anunciada foi de R\$ 1,38 por cota, que será paga em 15 de julho de 2021. Costumamos adotar, para os nossos FIs, uma política de baixa variação nos rendimentos, com o objetivo de pagar a melhor renda recorrente prevista, com base nos meses de janeiro-maio e julho-novembro e, com isso, ajudar o investidor a ter maior previsibilidade dos seus rendimentos. Para os meses de junho e dezembro, quando existe algum resultado não recorrente, eventualmente existe um rendimento maior com o objetivo de atingir a distribuição mínima obrigatória, de 95% do lucro em regime de caixa.

Nessa política, também decidimos sempre qual percentual destes resultados devemos distribuir, sendo que em momentos mais positivos (decididos fundo a fundo) normalmente o percentual fica próximo a 95% - com o objetivo de manter 5% dos resultados retidos no Fundo, criando uma reserva de resultado acumulado no Fundo - e próximo de 100% nos demais momentos. Em junho de 2021, apesar do Fundo estar num bom momento, em que normalmente decidiríamos por cerca de 95%, decidimos por uma distribuição maior, próxima dos 100%. Na nossa visão, como a proposta de reforma tributária trouxe uma maior volatilidade e incerteza, nos pareceu mais adequado distribuir um valor maior que o usual de rendimentos no semestre, por acreditarmos que num cenário adverso os recursos devem estar com os investidores, para que estes decidam individualmente sua melhor alocação, seja como reinvestimento, reserva ou qualquer outra destinação.

2. Comercial

Durante o mês de junho celebramos a locação de 2 andares do Ed. Guaíba (Porto Alegre/RS) à empresa TOTVS, fechamos ajustes contratuais com a Vivo nos dois ativos ocupados por eles do fundo (Ed. Chucri Zaidan e Vivo Curitiba) e assinamos a venda de dois andares do Centro Empresarial Mario Garnero, temas que discorreremos em seções dedicadas a seguir.

Em relação à carteira do fundo, a Tracker, locatária de um andar do Centro Empresarial Mario Garnero nos informou sobre a intenção de não renovação da locação que se encerra em janeiro de 2022, com isso já estamos ofertando o espaço no mercado. Vale ressaltar que a região da Faria Lima continua com baixa vacância e a liquidez do ativo nos deixa confiantes em reposicionar o espaço com velocidade. Além disso, a IBM, locatária de um andar do Ed. Guaíba, notificou o fundo da intenção de rescisão do contrato de locação no Ed. Guaíba, que deve ocorrer após o cumprimento do aviso prévio e pagamento de multa, previstos para final de outubro. Seguimos empenhados na busca por novos locatários para o ativo, que está atualmente com 55% de vacância.

Negociação Tows

A locação fez parte de uma contrapartida exigida pela gestão para que fosse feita um desconto no IGP-M, que originalmente seria de 29% a partir de abril, aplicado no contrato de locação da sede em São Paulo, ativo 100% ocupado pela empresa e detido pelo Fundo com um contrato atípico. Ainda que o contrato atípico seja forte e inegociável e que, em teoria, uma discussão judicial sobre o reajuste tivesse pouca chance de sucesso por parte do locatário, entendemos que havia um caminho negocial favorável ao Fundo, dado que o índice de correção ficou bastante acima das previsões e do histórico recente. Também, em nossa visão, a aplicação integral do índice poderia gerar um sentimento de insatisfação pelo locatário e motivar atitudes negativas ao fundo no final da locação – como a busca antecipada de uma nova sede. Desta forma, nosso entendimento foi que haveria sim um espaço para discussão sobre uma redução do índice, mas que deveria ser compensada com alguma contrapartida ao fundo, como extensão de contrato ou aumento de ocupação, sendo a opção escolhida pela empresa foi de mudar a sede de Porto Alegre para o Ed. Guaíba.

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 – Junho 2021 (Database: 30/06/2021).

Com isso, a redução da inflação foi feita na mesma proporção que o fundo teve de aumento na renda neste edifício, culminando num reajuste 12,5%, ainda acima do que seria a adoção do IPCA. Acreditamos que o resultado do negócio foi benéfico para o fundo, reduzindo sua vacância geral com a locação de um ativo com pouca liquidez e que está nos planos de desmobilização no médio prazo, quando sua ocupação estiver alta o suficiente para que seu valor de mercado seja satisfatório, além de manter saudável a relação com um dos locatários mais importantes do fundo.

Locações Vivo – Ed. Chucuri Zaidan e Curitiba

Nas últimas semanas e após diversas rodadas de negociação chegamos a um acordo de ajuste dos contratos com a Vivo, locatária do Ed. Chucuri Zaidan e Ed. Vivo Curitiba, ambos contratos típicos. A discussão teve como início o pleito da empresa na não aplicação integral do IGP-M em ambos os contratos, que tinham características e momentos comerciais distintos, conforme segue:

- Ed. Chucuri Zaidan: A análise e viabilidade do ativo quando de sua aquisição levava em consideração a possibilidade contratual de revisão do aluguel vigente a partir de Agosto de 2021, inclusive o pagamento da parcela de R\$50 milhões corrigida ao vendedor na mesma data levou em consideração este aumento previsto do aluguel, cuja situação do mercado à época, com redução consistente de vacância e aumento real dos aluguéis, corroborava a tese. Como todos sabem, o mundo se encontrou em uma pandemia que perdura no país até esta data, que fez com que o ciclo de recuperação do mercado de escritórios se interrompesse, e ainda entregando uma expressiva alta do IGP-M. Na prática, caso aplicássemos o IGP-M integral, o valor de locação do ativo ficaria descolado da realidade atual, dando argumentos para a Vivo solicitar a revisão do valor para baixo, em contrapartida, entendíamos que havia margem para um aumento no aluguel, ainda que inferior ao que era previsto antes da pandemia. Ainda, desde a aquisição entendíamos que alguns investimentos deveriam ser feitos e, em conjunto com a Vivo, definimos que o novo aluguel fosse majorado em 13%, com um investimento em melhorias de R\$9,8 milhões, o qual também vai gerar um potencial aumento de áreas. Com isso reforçamos o compromisso da Vivo na longa permanência no imóvel, com um ajuste de aluguel a valores adequados ao mercado e com um investimento que trará benefícios tanto à locatária quanto ao ativo e ao fundo.

- Ed. Vivo Curitiba: Diferentemente do Chucuri Zaidan, o Ed. Vivo Curitiba estava com um contrato com valor de mercado superior e no último terço de vigência do contrato, o que nos deixava expostos a uma eventual saída pois, conforme a lei rege, as multas rescisórias são calculadas proporcionalmente ao prazo não cumprido. Desta forma e buscando embasar a negociação, nos utilizamos do laudo de avaliação mais recente do ativo (dez/20) para defender o valor de locação novo, que foi aceito pela Vivo e que foi reduzido em aproximadamente 10%, porém com uma contrapartida de renovação contratual por 10 anos, além de aumento das multas rescisórias e um investimento pelo fundo de R\$450 mil no imóvel. Uma vez que este ativo se enquadra na estratégia de venda do fundo, um contrato recém renovado e de 10 anos, com multas e aviso prévio fortes e inquilino com excelente reputação, qualidade de crédito e aluguel adequado deve trazer uma maior liquidez e melhor precificação na venda.

Venda Mario Garnero

Durante o mês de maio foi concluída a venda dos conjuntos 51 e 161 do Edifício Mario Garnero por R\$ 22.000.000, valor 79,21% superior ao valor de aquisição do imóvel, gerando um lucro em regime de caixa de R\$ 9.553.849,24 equivalente a aproximadamente menos R\$ 0,81 por cota, conforme fato relevante publicado no dia 24 de junho ([link](#)). A motivação da venda se deu por alguns aspectos e mudanças de cenário recentes, tanto do mercado, mas principalmente em relação do HGRE11.

Primeiro, conforme atualizado com frequência nos relatórios gerenciais, o fundo possui uma necessidade de caixa de curto prazo para o pagamento da última parcela da aquisição do Ed. Chucuri Zaidan e também para os investimentos em andamento na reforma e expansão da Torre Martiniano, sendo que dado o cenário atual e valor da cota no mercado, uma emissão de novas cotas seria bastante prejudicial ao fundo e ao retorno esperado pelos investidores. Em segundo lugar, o imóvel, que é classificado pelo fundo como Lajes – Participação Relevante, teve uma transação de venda realizada em 2020 de 04 lajes a valores superiores à nossa convicção e cujo comprador tem demonstrado bastante apetite para crescer sua participação no edifício, com isso, a estratégia de crescimento do fundo na torre ficou prejudicada. Por fim, dado que o caminho para a obtenção dos recursos necessariamente passaria pela venda de ativos, buscamos encontrar na carteira um ativo que tivesse uma precificação superior ao que estaríamos dispostos a comprar, com liquidez, melhoria da vacância e velocidade de transação e com compradores que não precisariam levantar recursos no mercado, com isso a venda dos dois andares do Mario Garnero se mostrou a melhor alternativa.

Ainda, dado que o cenário para o ativo e a competição do mercado segue alta, o fundo deve seguir avaliando a desmobilização das demais lajes que ainda permanecem na carteira, buscando a alocação dos recursos em outros ativos que entendemos atender as premissas de crescimento do portfólio, além de viabilizar um alto pagamento de rendimentos, como anunciado em junho, que podem ser utilizados pelos investidores para reinvestimento em cotas do Fundo em preços bastante atrativos.

Como temos conseguido realizar vendas acima do valor patrimonial dos ativos (que reflete o último laudo de avaliação), enxergamos que estas vendas ajudarão o mercado a precificar corretamente o Fundo no mercado secundário, seja pelo pagamento de um rendimento mais alto, ou pela convicção de que o valor patrimonial efetivamente reflete um valor justo pelo qual os ativos podem ser negociados. Em outras palavras, se fosse possível realizar vendas de ativos imobiliários em valores próximos ao patrimonial para recomprar cotas do Fundo, certamente o faríamos, mas como tal alternativa não é permitida na regulamentação vigente, a venda de ativos para pagamento de passivos e distribuição de rendimentos, cumpre o objetivo dentro das limitações existentes aos FIIs.

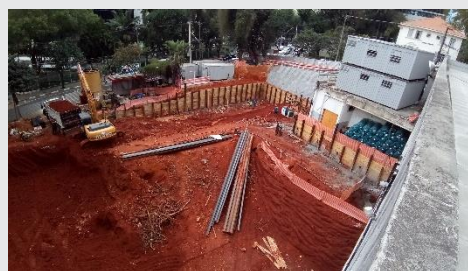
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2021 (Database: 30/06/2021).

3. Técnico

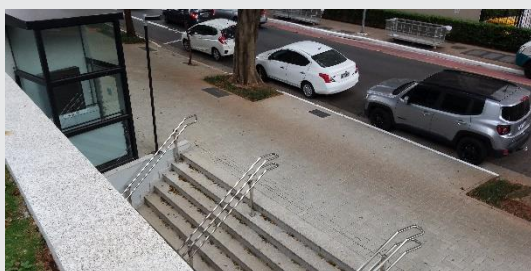
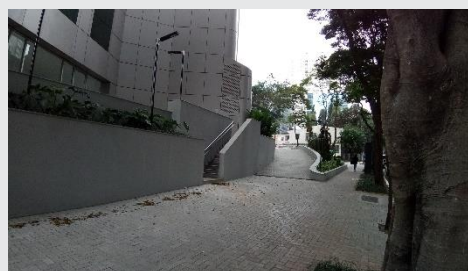
Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **Martiniano:** Ao longo de junho a etapa de escavação teve seu andamento de acordo com o esperado para o ritmo da obra, a escavação será realizada até que seja atingida a profundidade necessária para a construção dos três subsolos previstos da edificação nova. Essa fase de escavação é realizada de maneira articulada aos projetos executivos de estruturas e fundações, garantindo assim a segurança estrutural da obra e da futura edificação. Na torre existente, além de pequenos ajustes relacionados a limpeza geral da obra e da comunicação visual a ser instalada, encontra-se em andamento a substituição de 4 elevadores, sendo que os outros 4 já foram substituídos e estão em funcionamento. De todo modo, já é possível circular em vários espaços da torre com segurança visto que não há mais obras de grande impacto ocorrendo. Chegamos ao final de junho com um avanço físico acumulado de 61.22% e com o avanço financeiro em 59.3%.

Fotos relacionados a obra de escavação da nova construção:



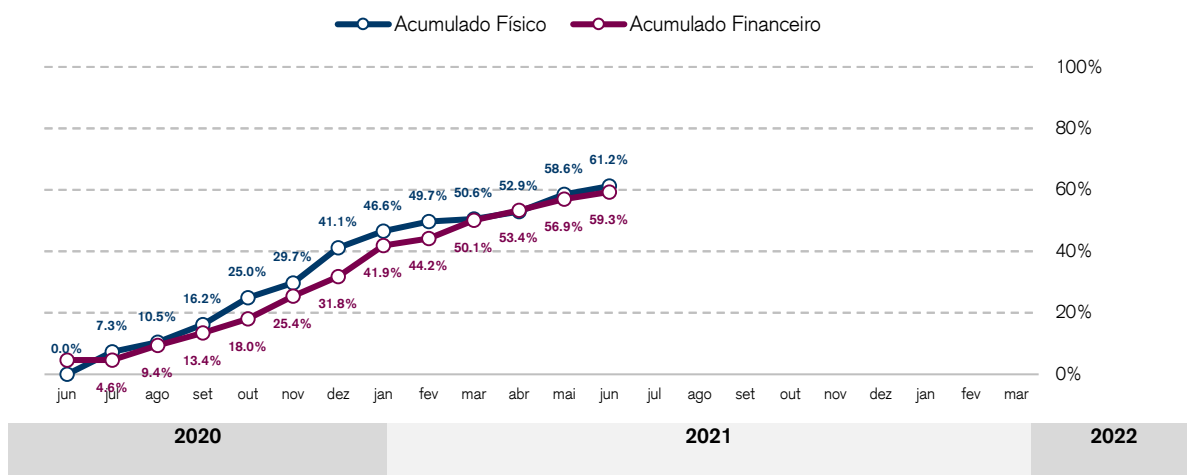
Fotos dos acessos e entornos da edificação, onde serão instaladas as sinalizações de acesso



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%	2.7%	3.2%	3.0%	3.0%	5.0%	5.0%	5.6%	5.0%	5.0%	4.0%	100%
Financeiro %	4.6%	0.0%	4.8%	4.0%	4.6%	7.4%	6.4%	10.1%	2.2%	6.0%	3.2%	3.6%	2.4%	1.6%	1.7%	1.1%	1.3%	2.5%	2.8%	2.6%	3.9%	23.1%	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	1.41	0.93	1.01	0.62	0.78	1.50	1.68	1.56	2.33	13.63	59.13
	realizado												previsto										

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



Acumulado Físico	0%	7%	10%	16%	25%	30%	41%	47%	50%	51%	53%	59%	61%	64%	67%	70%	75%	80%	86%	91%	96%	100%		
Acumulado Financeiro	5%	5%	9%	13%	18%	25%	32%	42%	44%	50%	53%	57%	59%	61%	63%	64%	65%	68%	70%	73%	77%	100%		
	realizado													previsto										

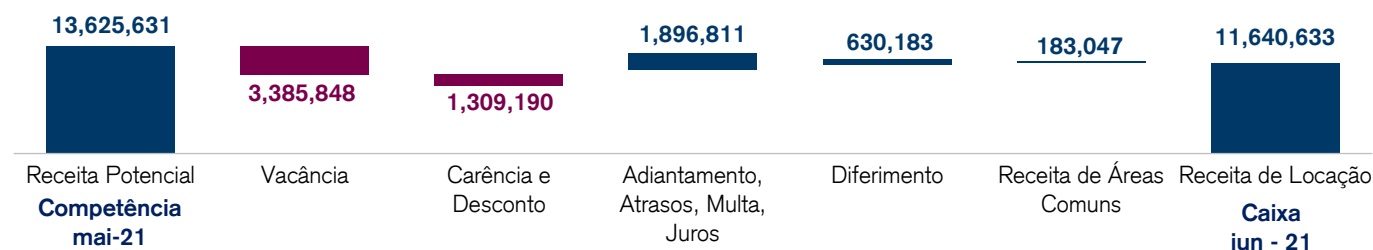
Fonte: CSHG.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2021	Mai de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.640.633	10.070.598	58.880.563	120.780.277
Rendimentos Mobiliário ¹	(315.477)	(316.721)	(1.497.329)	(2.453.020)
Ganhos de Capital Bruto ¹	9.553.849	3.044.942	14.563.585	16.820.952
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(9.079)	(165.582)
Total de Receitas	20.879.005	12.798.819	71.937.740	134.982.627
Despesas Imobiliárias ¹	(960.022)	(986.120)	(5.883.267)	(11.401.650)
Despesas Operacionais ¹	(1.765.353)	(1.526.567)	(9.805.985)	(19.531.713)
Total de Despesas	(2.725.374)	(2.512.687)	(15.689.252)	(30.933.362)
Resultado¹	18.153.631	10.286.132	56.248.488	104.049.265
Rendimento anunciado	16.308.518	8.154.259	56.370.749	101.998.068
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

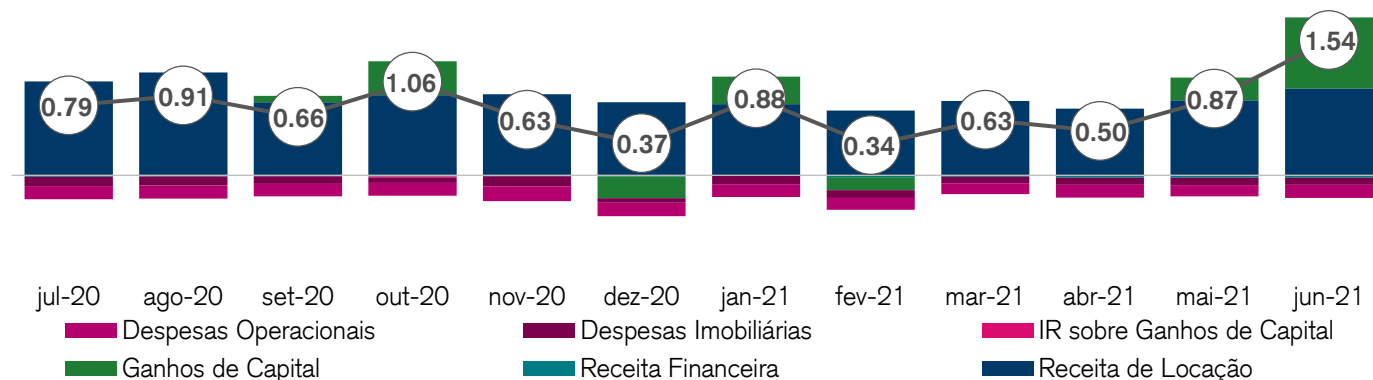
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21
Rendimento distribuído											
0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,97	0,67	0,67	0,67	0,67	0,69	1,38
Saldo de resultado acumulado¹											
0,70	0,96	0,97	1,39	1,37	0,76	0,90	0,57	0,54	0,50	0,53	0,69



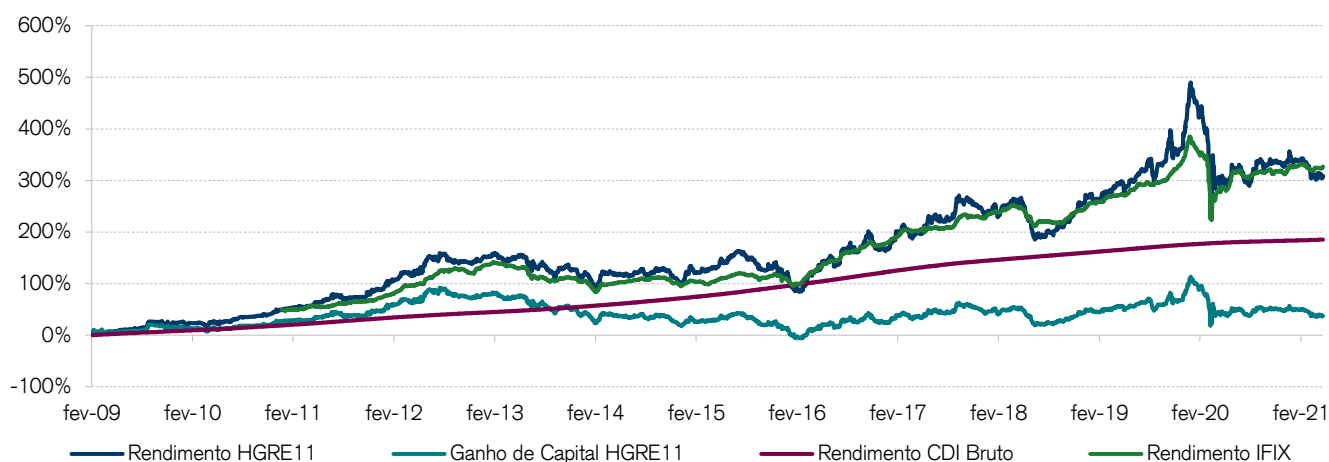
Fonte: CSHG.

*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 – Junho 2021 (Database: 30/06/2021).

Rentabilidade

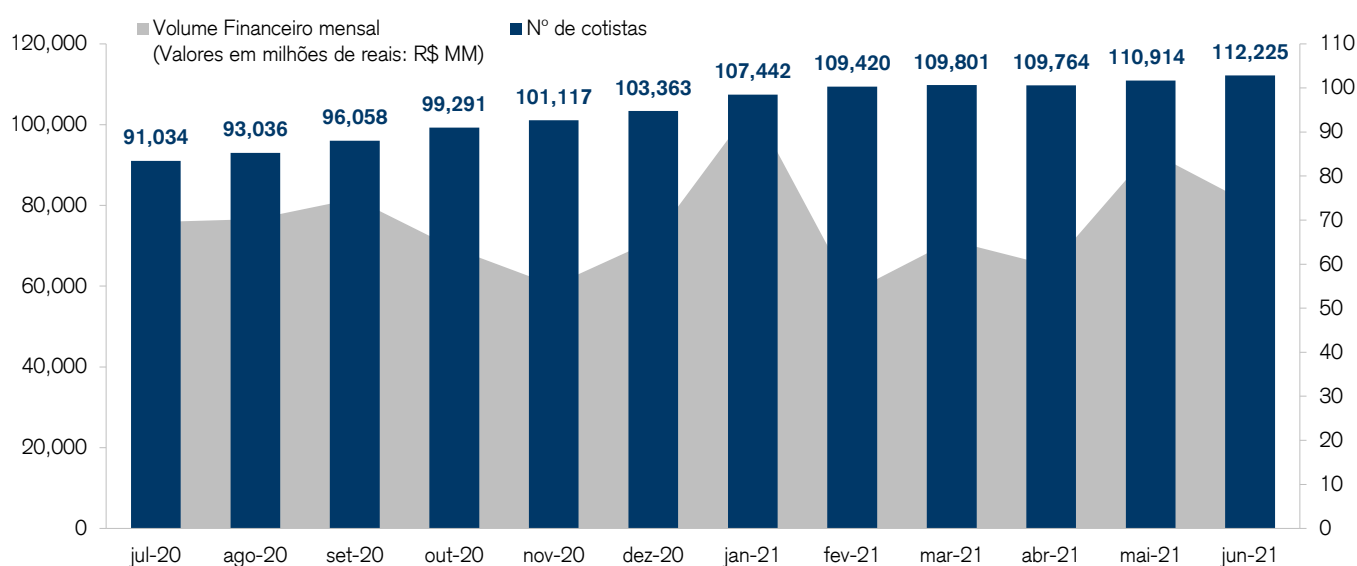
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	3,8%	-12,8%	-6,2%	298,0%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	*
CDI Bruto	0,3%	1,3%	2,3%	187,0%



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: 30/06/2021.

Liquidez

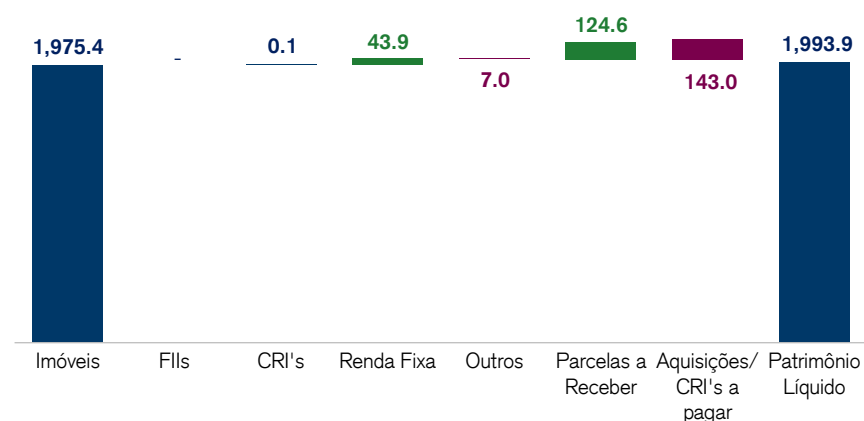
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	73,7	433,8	832,7
Giro	4,8%	26,4%	53,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1,975.4
FIs	-
CRI's	0.1
Renda Fixa	43.9
Outros	(7.0)
Parcelas a Receber	124.6
Aquisições/ CRI's a pagar	(143.0)
Patrimônio Líquido	1,993.9
Quantidade de Cotas (n°)	11,817,767
Cota Patrimonial (R\$)	168.72

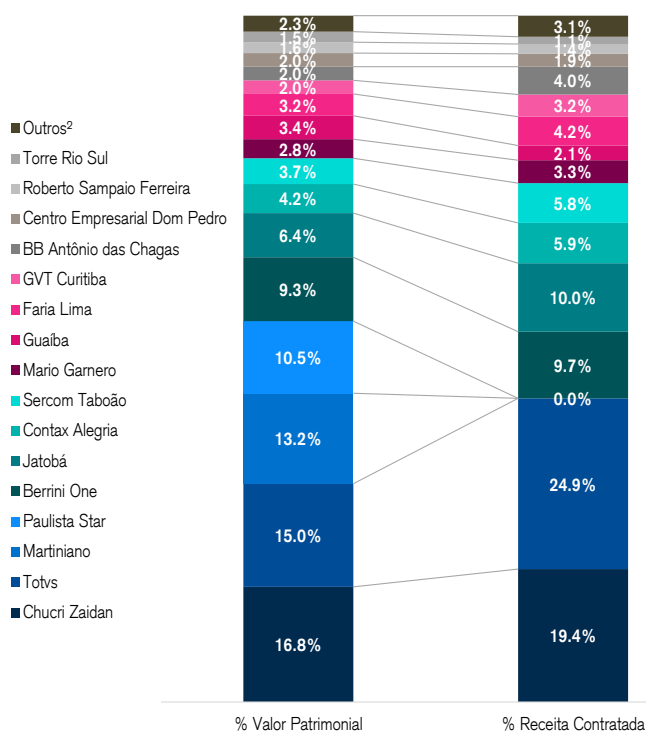
Fontes: CSHG.

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	12,5	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Nota Promissória 50MM	(53,6)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(89,4)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	112,1	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários

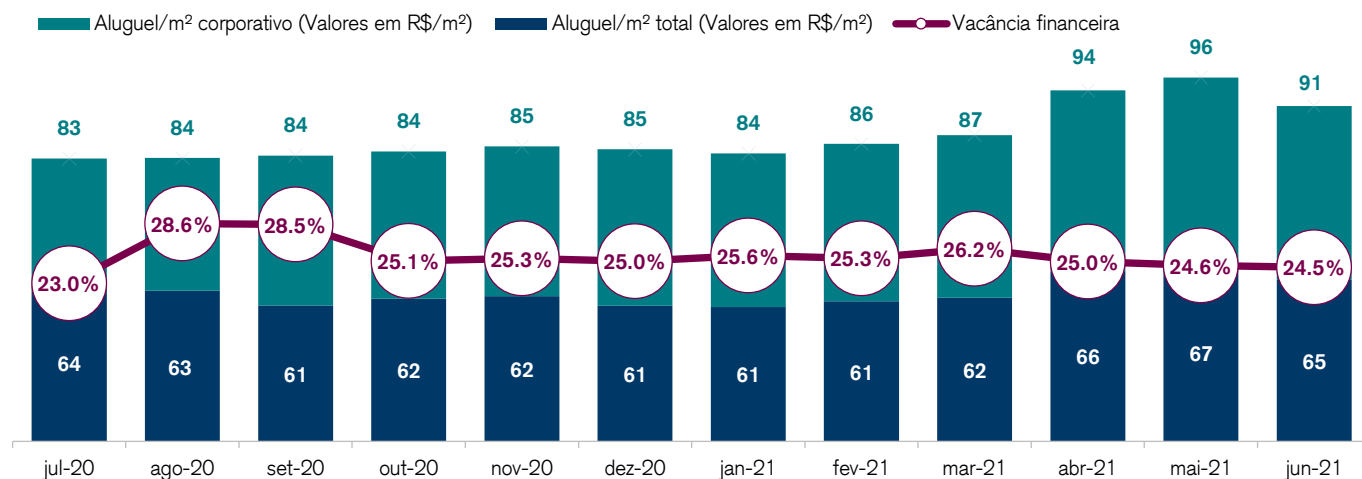


Ativos Imobiliários			
1 Gualaiba	6 Berrini One	11 Mario Gamero	16 BB Antônio das Chagas
2 Jatobá	7 Brasinterpart	12 Roberto Sampaio	17 Centro Empresarial Dom Pedro
3 Paulista Star	8 Transatlântico	13 GVT Curitiba	18 Ed. Chucri Zaidan
4 Teleporto	9 CENESP	14 LIQ Alegria	19 Ed. Martiniano
5 Torre Rio 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: Brasinterpart, CENESP, Teleporto e Transatlântico.

Radiografia da carteira imobiliária

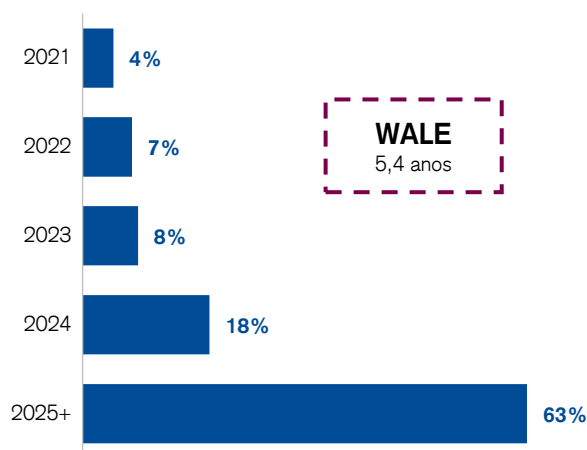
Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

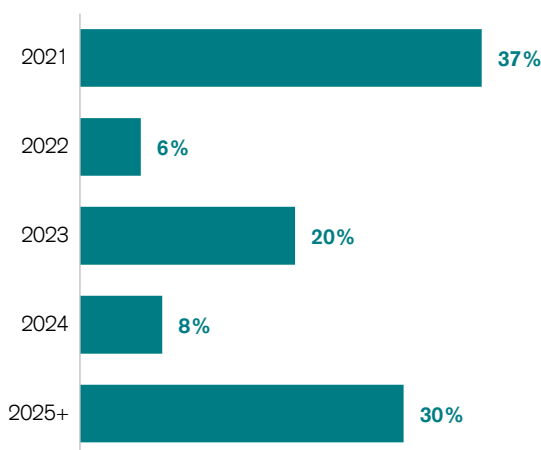
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

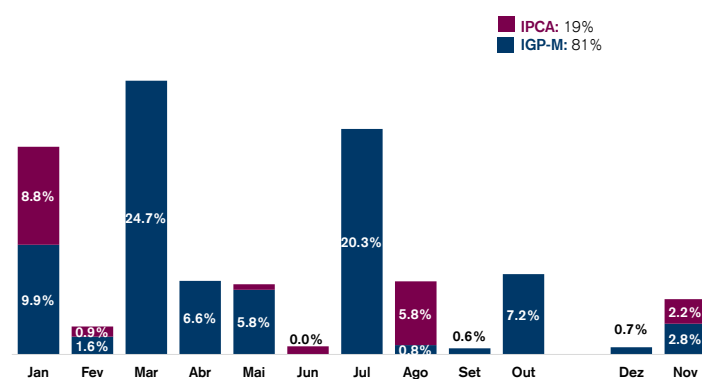
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



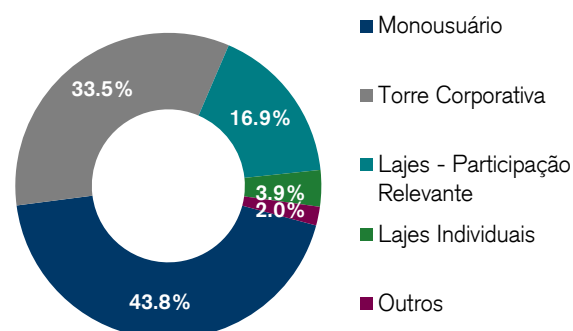
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 42

Principais Eventos

24/06/2021 (Link)	Venda Mario Garnero Conclusão da venda dos conjuntos 51 e 161 do ed. Mario Garnero. O preço total de venda foi de R\$ 22.000.000.
24/05/2021 (Link)	Venda Park Tower Conclusão da venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.786.880.
26/01/2021 (Link)	Assinatura de Escritura – Berrini One O Fundo concluiu a aquisição de duas unidades do Berrini One, totalizando preço de aquisição de R\$ 36.200.000.
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.

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

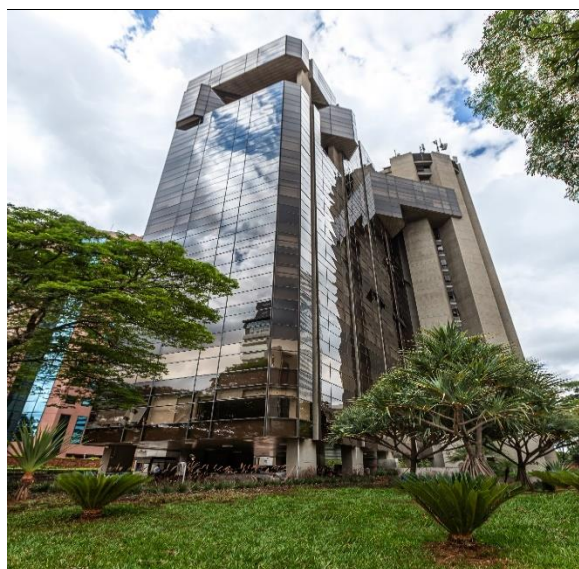
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 30%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

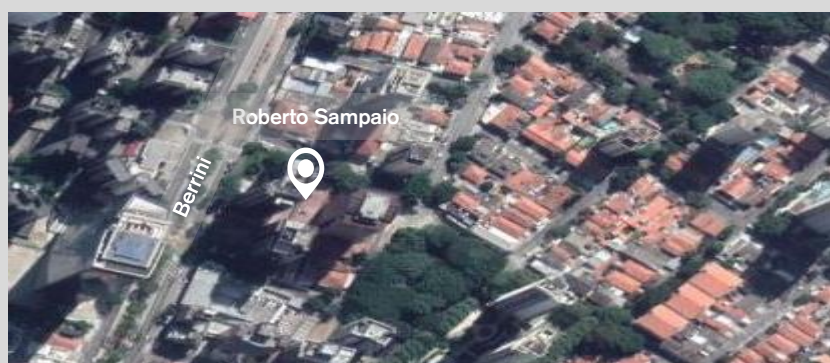
Berrini

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

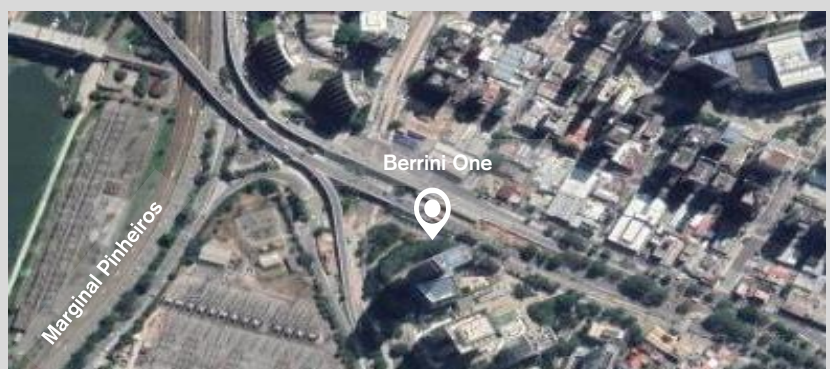
Berrini

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

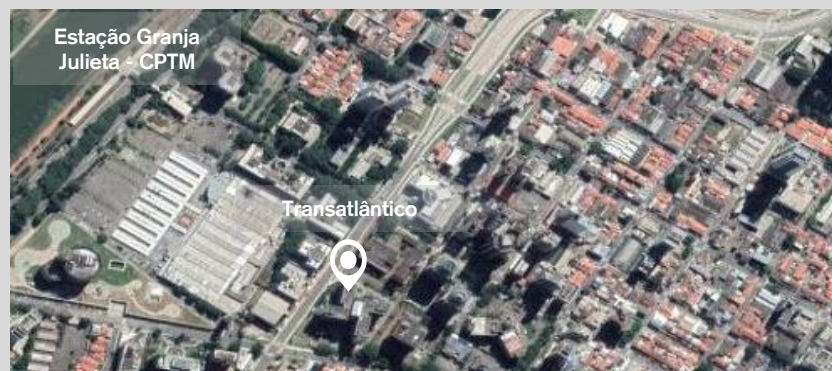
Chácara Sto. Antônio

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)



BB Antônio Chagas

Rua Antônio das Chagas, 1.657

Chácara Sto. Antônio

ABL: 4.259 m² (2 unidades)

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (BB)





Ed. Chucris Zaidan

Avenida Chucris Zaidan, 2.460
Chucris Zaidan

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



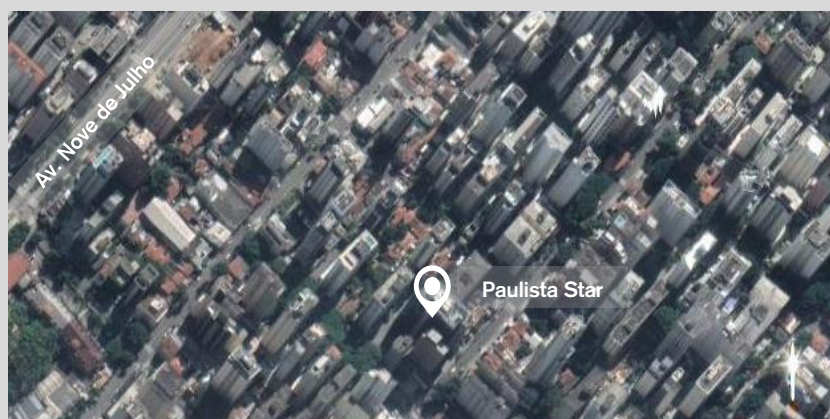
Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Jardins

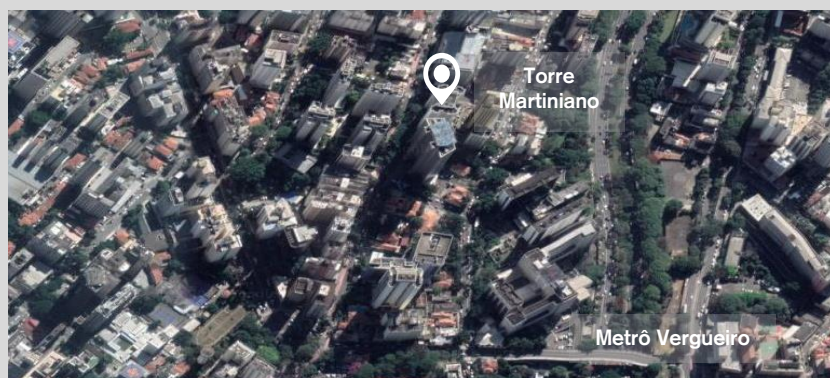
ABL: 10.593 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa (A)



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

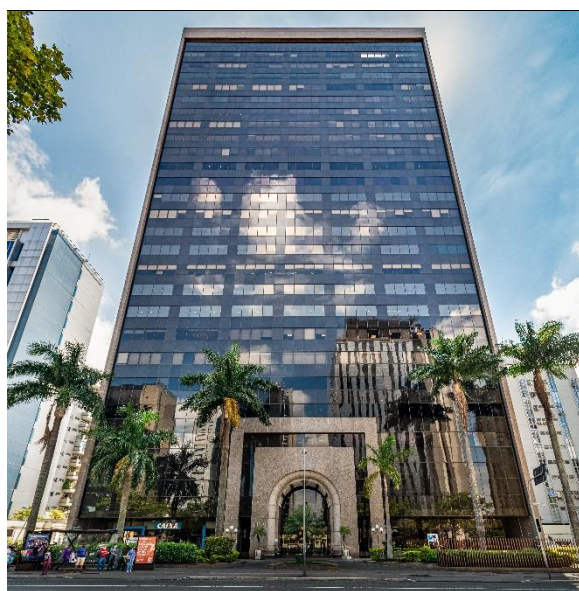
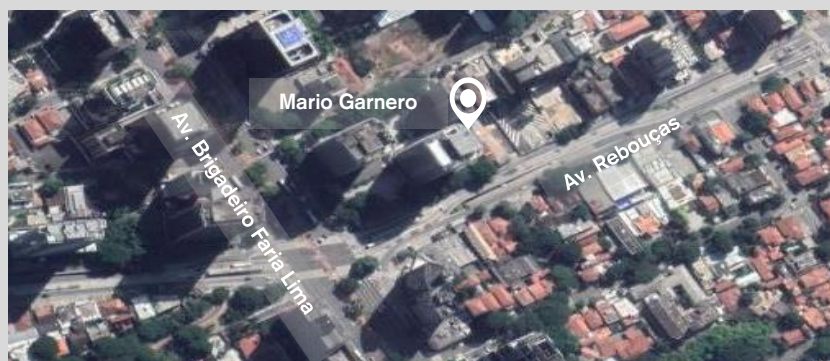
Faria Lima

ABL: 3.654,20 m² (5 unidades)

Participação: 15%

Vacância: 0%

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

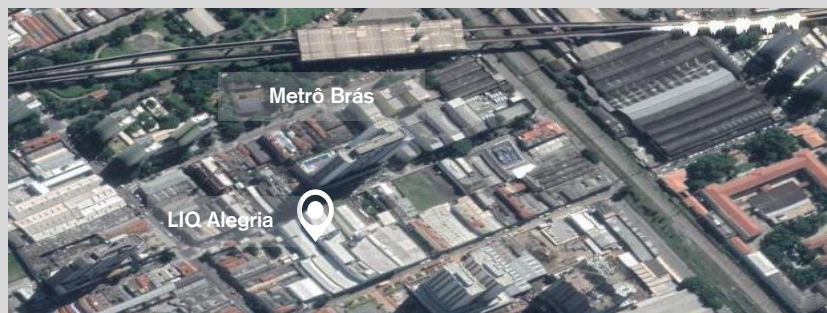


LIQ Alegria

Rua Alegria, 96

Brás

ABL:	19.049 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Classificação:	Monousuário (C)



Região Metropolitana de São Paulo



Sercom Taboão

Rua José Mari, 80

Taboão da Serra

ABL:	16.488 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Classificação:	Monousuário



Interior de São Paulo

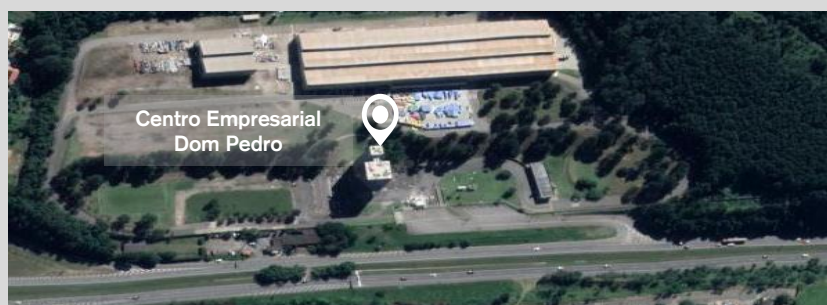


Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

ABL Galpão:	14.529 m ²
ABL Prédio:	4.496 m ²
ABL Terreno:	6.518 m ²
Participação:	100%
Vacância:	13.20%
Classificação:	Outros



Barueri. SP



Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteado Ulhôa
Rodrigues, 940
Barueri

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



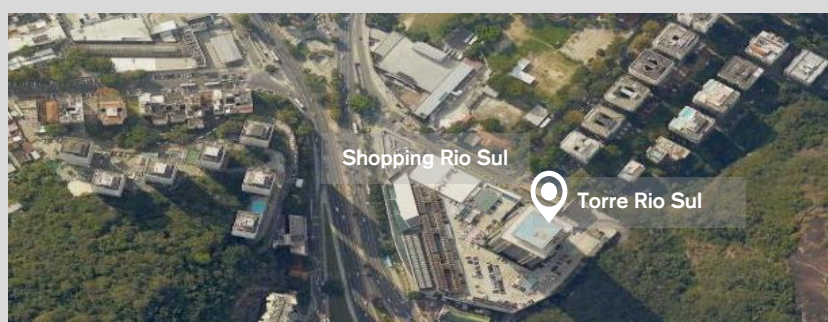
Rio de Janeiro. RJ



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: 55%
Classificação: Torre Corporativa



Deliberações das assembleias do mês

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

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



Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimento 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\$ 1.908.438.788,23

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.