



CSHG Real Estate FII

Dezembro 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 Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 136,10	R\$ 164,98	R\$ 1,6 bilhão	113.050	R\$ 2,75 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
199.285 m ²	24,25%	14,08%	26,77%	30,07%

1. Comentários do Gestor

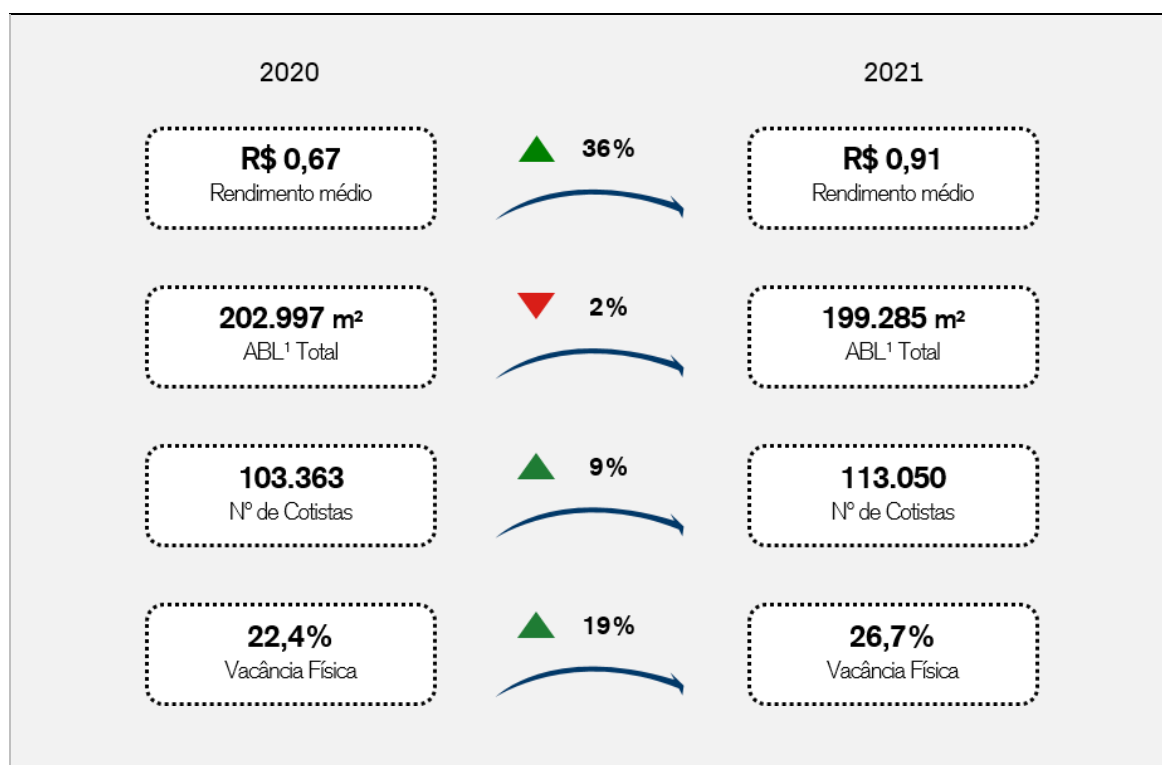
No mês de dezembro, pudemos verificar a melhor performance mensal do IFIX no ano (+ 8,8%), em parte corrigindo as quedas dos meses anteriores e contribuindo para o IFIX encerrar 2021 com performance anual de -2,3% (vs. -11,9% do Ibovespa). De qualquer forma, ao analisarmos o ano de 2021, tivemos diversos fatores influenciando nos preços dos FII e que devem perdurar em 2022, trazendo volatilidade ao mercado secundário, tais quais: (i) cenário político e fiscal, com eleições e teto de gastos em foco; (ii) inflação e aumento nos juros; (iii) novas variantes da Covid-19, vacinação e suas implicações e; (iv) possível incremento das taxas de juros nos EUA.

Como destaque positivo no ano, tivemos a classe de Fundos de CRI (+9,4% em 2021), se beneficiando de indexadores mais elevados e resiliência de suas carteiras de ativos de renda fixa, em um cenário que premiou posições mais conservadoras. Por outro lado, tivemos as classes de Fundos de Fundos (-14,3% em 2021), Lajes Corporativas (-8,8% em 2021 vs HGRE11 -7,3%), Shoppings (-6,6% em 2021) e Logística (-6,3% em 2021) como detratores de performance do IFIX, impactadas pelo cenário adverso atual. Vale destacar que, quando considerando apenas os Fundos de Tijolo, o *dividend yield*¹ do IFIX encerrou o ano com um *spread* em relação ao da NTN-B 35 de 3,1%, superior à média dos últimos 3 anos (2,6%) e 5 anos (2,3%). Sendo assim, é possível concluir que há uma correção em parte “exagerada” nos preços observados dos Fundos de Tijolos, de modo que acreditamos ser viável um incremento de preços no médio prazo e reversão do *spread* às suas médias históricas.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 7,7 milhões (R\$ 0,66 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 5,7 milhões (R\$ 0,49 por cota). A distribuição deste mês foi elevada para R\$ 2,75 por cota, representando 96,2% do resultado auferido no semestre. Essa distribuição não representa o patamar de rendimentos sustentável e recorrente para o Fundo e deveu-se, principalmente, pela venda do Mario Garnero em outubro, tendo o Fundo acumulado um resultado por cota a distribuir. O rendimento será pago no dia 14 de janeiro de 2022.

Avaliamos a performance do HGRE em 2021 de forma antagônica. De um lado, conseguimos manter a nossa convicção nas grandes movimentações na carteira, em que realizamos vendas com prêmio frente ao valor patrimonial, não realizamos emissões com desconto sob a cota patrimonial, continuamos sem realizar aquisições num mercado que apresentava um risco razoável e aumentamos o patamar de rendimentos substancialmente. De outro, acreditávamos que poderíamos concluir o ano com uma vacância menor. Como abordaremos na seção comercial, os resultados não foram ruins, já que o mercado de escritórios aumentou a vacância em patamares superiores ao HGRE, mas encerramos o ano frustrados e incomodados com a vacância, algo que será resolvido em 2022.

Apresentamos a seguir a evolução de importantes indicadores do Fundo no ano:



Compra e Venda de Imóveis

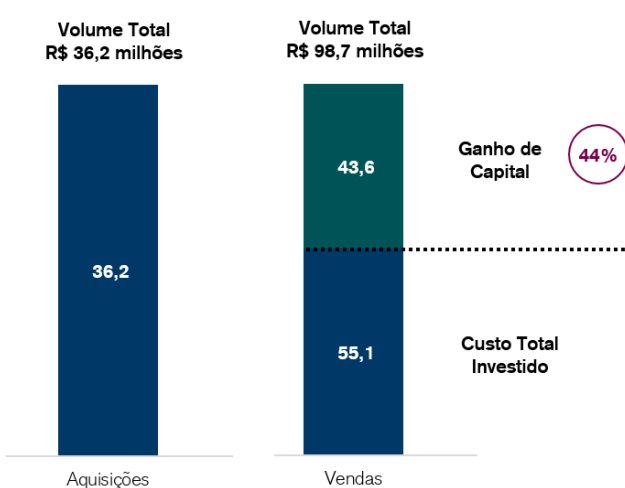
Durante o ano, realizamos vendas e aquisições importantes no portfólio do Fundo.

Em janeiro, concluímos a aquisição dos conjuntos 41 e 62 do Edifício Berrini One. Este investimento aumentou a nossa participação no ativo em 6,5%, em linha com a estratégia da gestora no longo prazo de fazer aquisições de lajes corporativas em regiões centralizadas e líquidas, com potencial de valorização e possibilidade de controle e consolidação da participação.

Além da aquisição dos dois conjuntos no Berrini One, o principal esforço de movimentação na carteira do Fundo foi a venda de ativos imobiliários. Isso porque entendemos ter sido a melhor alternativa para levantar recursos dado um momento de mercado adverso para a realização de novas emissões de cota, como observado ao longo de 2021. A instabilidade na indústria de fundos imobiliários considerando os impactos causados pela pandemia de Covid-19 e deterioração do cenário macro econômico, com aumento da taxa básica de juros e dos índices de inflação dificultou a adesão às emissões, sendo que o mercado em geral não conseguiu atingir o volume total das ofertas, além de fazê-las com desconto em relação ao valor patrimonial das cotas, principalmente no segmento de lajes corporativas. Isto significa que, caso realizássemos uma emissão com preço de cota próximo ao valor de mercado, estaríamos comprometendo o valor patrimonial do Fundo e destruindo valor para os investidores de longo prazo.

Desta forma, para honrar com os compromissos a pagar que o HGRE tinha em 2021, realizamos a venda de dois empreendimentos: Park Tower e Mario Garnero. Em ambos os casos, o Fundo deixou de ter participação nos ativos.

Em janeiro, vendemos os conjuntos 131 e 132 do Park Tower com prejuízo de R\$ 2,4 milhões. Em junho, vendemos os conjuntos 51 e 161 do Mario Garnero e, em outubro, o restante do imóvel. As duas operações geraram um lucro de R\$ 46,0 milhões ao Fundo. Considerando todas as transações, em 2021 tivemos um ganho de capital de R\$ 43,6 milhões (R\$ 3,69 por cota) que, em parte, foram distribuídos aos cotistas, atendendo a legislação da indústria de distribuição de no mínimo 95% dos resultados em regime de caixa.



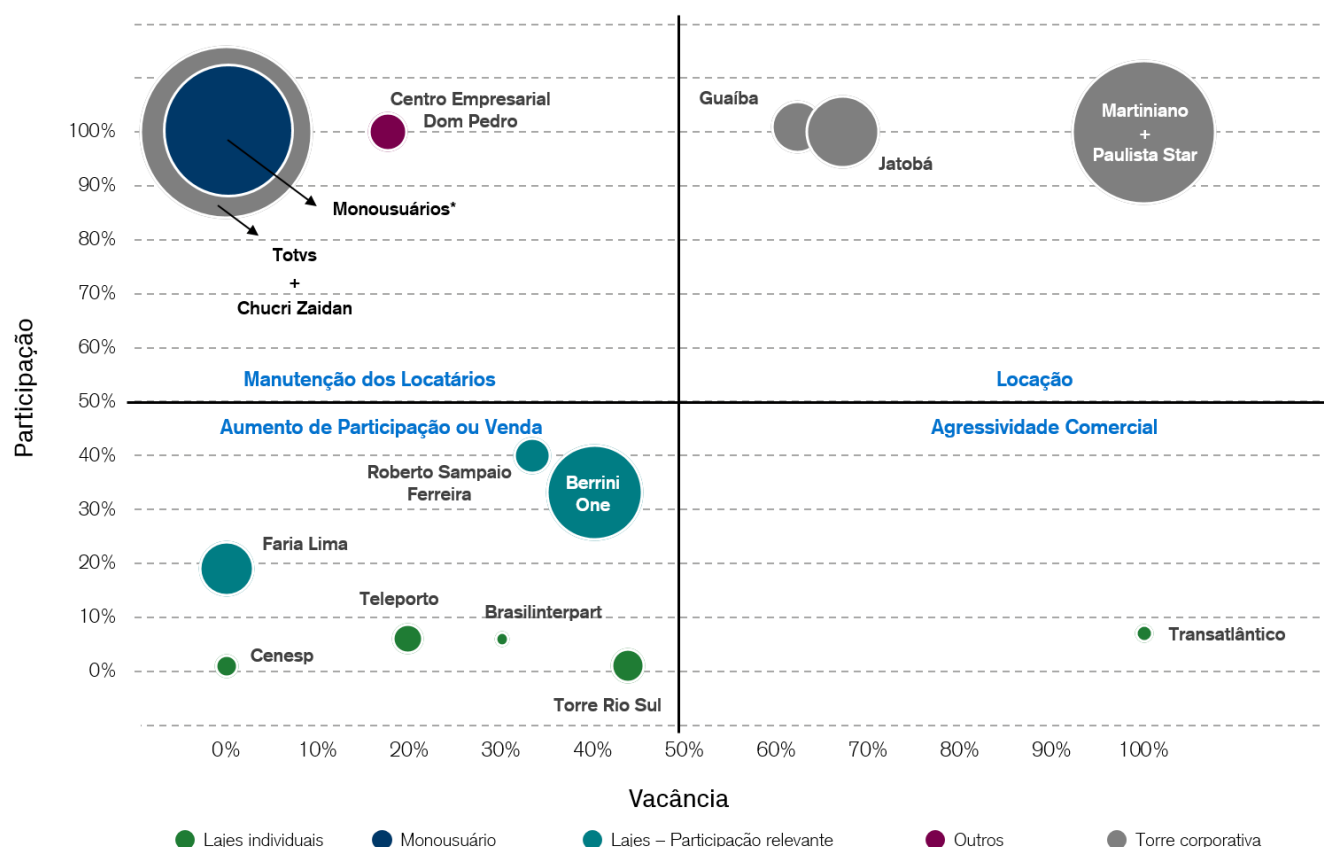
Resumo de 2021 e expectativas para 2022

Durante o ano de 2021, o Fundo assinou 38 contratos, sendo 11 descontos, 6 novas locações e expansões (6.806m²), 7 rescisões (5.764m²), 3 renovações (9.071m²), 1 revisonal e 10 classificados como outros, que não afetam diretamente a ocupação, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam um trabalho comercial e legal.

Iniciamos o ano de 2021 com uma grande expectativa de novas locações nos ativos mais líquidos e com mais área disponível, o Paulista Star e Torre Martiniano, este segundo que ainda estava em obras mas com previsão de conclusão da primeira fase em breve, o que possibilitaria a ocupação dentro do ano. De fato e a despeito de muito trabalho e dedicação, não conseguimos converter os negócios. Como exposto durante o ano, ficamos muito próximos de fechar alguns grandes contratos, que por motivos distintos acabaram seguindo outros rumos. A frustração com o Paulista Star e Torre Martiniano foi mitigada em parte pelo resultado com as novas locações da Torre Jatobá, que teve 4 andares locados durante o ano, em um mercado com alta vacância, concorrência qualificada e baixa liquidez, reduzindo os impactos da saída da Enel que desocupou 7 andares e as lojas do térreo.

Para 2022 seguimos focados na busca pelas locações como principal objetivo e com efeitos na geração de renda recorrente no curto prazo. Com o mercado se mostrando mais ativo, impulsionado pela volta à normalidade causada pelo abrandamento dos impactos da COVID-19, e também pela mudança de estratégia no Paulista Star – com foco em locações menores, perfil da região – e pelo estado da reforma da Torre Martiniano, cuja primeira fase encontra-se finalizada e os andares de escritórios prontos para ocupar, nutrimos a expectativa de ocupação de, pelo menos, metade da área disponível em cada um destes prédios até o final do ano.

Não obstante, o trabalho de locação das demais áreas vagas também é importante, sendo para alguns casos ponto fundamental para o sucesso da continuidade do processo de reciclagem do portfólio, que se iniciou em 2017 e continuará em andamento até a conclusão das desmobilizações. Esperamos que neste ano concretizemos mais vendas de ativos na carteira e, caso surja alguma oportunidade de ativo aderente à estratégia do Fundo e que gere valor ao investidor, podemos também pensar em aquisições. 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.



Fonte: CSHG. *Soma dos empreendimentos Ed. Antônio das Chagas, GVT Curitiba, Sercom Taboão e Contax Alegria.

Como pode ser visto, existe um claro desafio de locação no **Paulista Star** e **Torre Martiniano**, mas também um trabalho a ser realizado no portfólio como um todo, seja no desinvestimento de participações não relevantes, como para evitar que ocorram novas vacâncias nos Monousuários. Os edifícios **Totvs** e **Chucri Zaidan** estão intencionalmente classificados como Torre Corporativa, já que são ativos com alta liquidez, tecnicamente preparados para ocupação multiusuária e cujos contratos não nos preocupam.

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 – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

2. Relação com Investidores

De acordo com a Instrução Normativa SRF N° 698, de 20 de dezembro de 2006, o Informe de Rendimentos Financeiros deverá ser, no caso de beneficiário pessoa física, relativo ao ano-calendário e fornecido, em uma única via, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente.

Isso posto, o escriturador do Fundo disponibilizará os Informes de Rendimentos Financeiros, relativos ao ano-calendário de 2021, em 17 de fevereiro de 2022.

Mais informações podem ser solicitadas através do canal de relação com investidores ri.imobiliario@cshg.com.br.

3. Comercial

No mês de dezembro tivemos o aumento da vacância do Fundo refletido pela desocupação total da Enel na Torre Jatobá, que levou a vacância física do Fundo a 26,77% ante 23,93% do mês anterior e a vacância financeira para 30,07% versus 26,71% em novembro. Por outro lado, no início de Janeiro assinamos a locação de um andar do **Ed. Roberto Sampaio Ferreira** para a empresa Brasol Energia Solar, sendo que este impacto deverá ser refletido no próximo relatório.

Em relação ao trabalho de comercialização, seguimos evoluindo com negociações grandes tanto para o **Paulista Star** quanto para a **Torre Martiniano**. No caso do primeiro, existe um interessado em alugar um espaço no térreo e mais 4 ou 5 andares, representando aproximadamente 40% do prédio. A evolução do negócio depende da viabilidade de adequação de uma área do térreo em um espaço com pé direito duplo, com isso estamos trabalhando com uma empresa de projetos estruturais para determinar o custo e impactos da abertura de uma área da laje que cobre o auditório – espaço hoje preparado para um café, que está vago, e algumas vagas de garagem – e que tem viabilidade técnica para execução a um custo aceitável. Ainda, outros processos menores – 1 ou 2 andares – têm ganhado tração e esperamos fechar transações deste tamanho em breve no prédio.

Para o processo da **Torre Martiniano**, a empresa estava com dificuldades em aprovar o investimento nas adequações do novo escritório (de 5 a 7 andares do prédio) e iniciamos os estudos com uma empresa parceira que investe em obras de interiores e recebe uma locação por isso, modelo que pode viabilizar a locação dado que a empresa não mais necessitará de capital para as obras, apenas aumentará seu custo mensal de ocupação. Nas próximas semanas vamos nos reunir com a empresa para apresentar o estudo e temos boas expectativas de convergir para o fechamento da locação.

Por fim, o Banco do Brasil atrasou o processo de devolução do **Ed. Antonio das Chagas** dadas as exigências de execução das obras de retorno ao estado original, com isso o prédio segue formalmente ocupado e recebendo o devido aluguel até que o processo seja finalizado, com expectativa de ocorrer nos próximos meses. Como já informado em relatórios anteriores, o contrato de locação terminou e desta forma não há recebimento de multa pelo Fundo, por outro lado já estamos trabalhando na locação do prédio.

4. Técnico

Em 2021, a principal atuação do time técnico no Fundo foi a obra relacionada ao retrofit do edifício Torre Martiniano, que possui um prazo de duração e porte consideravelmente maiores em comparação às outras obras e intervenções monitoradas nos demais ativos do portfólio. O HGRE é um Fundo com diversos condomínios instituídos, por isso foram acompanhadas também as atividades realizadas no âmbito dos condomínios que impactam a conservação, manutenção e melhoria dos imóveis, tais como intervenções de modernização de instalações, controles de acessos ou construção de amenidades e comodidades nos empreendimentos, a fim de mantê-los sempre atualizados e competitivos em relação aos principais concorrentes.

Destacam-se as seguintes ações realizadas ao longo do ano:

- **Centro Empresarial Sêneca:** foram realizadas obras de manutenção da edificação quanto às infiltrações no empreendimento, tais ações não geraram custos ao Fundo visto que foram feitas dentro do prazo de garantia de obra da construtora responsável pelo desenvolvimento da edificação;
- **Chucri Zaidan:** estruturou-se em 2021 um pacote de investimentos para o imóvel visando as possibilidades de benfeitorias no ativo que possam gerar valor ao mesmo, seja pelo aumento de ABL, ou pelas melhorias das condições técnicas da edificação. Essas ações terão continuidade e desdobramentos a serem definidos ao longo de 2022;
- **Berrini One:** em 2021 foram iniciadas as obras para execução de uma área de estar junto à cobertura do edifício, de forma a promover um ambiente que poderá ser utilizado para amenidades e eventos no empreendimento;
- **Dom Pedro:** foram revistos os contratos de prestação de serviços do condomínio visando a reestruturação do complexo para diminuição das despesas condominiais do ativo.

Destaca-se a seguir a atualização de obras referente ao mês de dezembro:

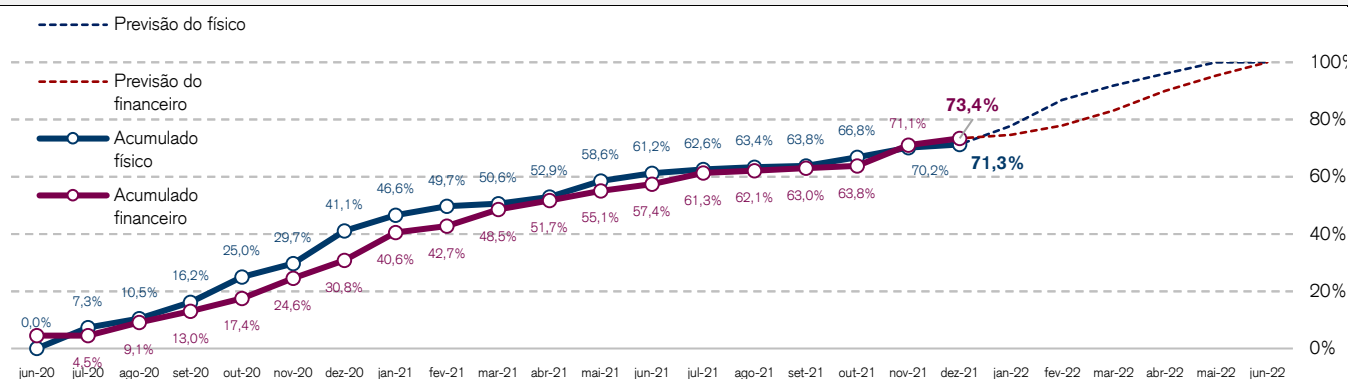
- (i) **Martiniano:** Ao longo de 2021 a obra de retrofit do edifício Torre Martiniano alcançou o avanço físico de 71,29%, com isso a obra tem previsão de conclusão para o primeiro semestre de 2022. Os primeiros pilares da Fase 2 foram executados, permitindo o início da execução da primeira laje da nova construção, que corresponde à laje do último subsolo dessa nova edificação.

Torre Martiniano: Acompanhamento de Obra

Ano	2020	2021												2022						Total
Mês	junho a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	
Avanço físico mensal	41.1%	5.4%	3.1%	0.9%	2.4%	5.7%	2.7%	1.4%	0.8%	0.5%	3.0%	3.4%	1.1%	6.5%	9.0%	5.1%	4.1%	4.0%	0.0%	100%
Acumulado físico	41.1%	47%	50%	51%	53%	59%	61%	63%	63%	64%	67%	70%	71.3%	78%	87%	92%	96%	100%	100%	
Avanço financeiro mensal	30.8%	9.8%	2.2%	5.8%	3.1%	3.4%	2.3%	3.9%	0.8%	0.9%	0.8%	7.3%	2.4%	1.2%	3.2%	5.3%	6.8%	5.4%	4.6%	100%
Acumulado financeiro	30.8%	41%	43%	49%	52%	55%	57%	61%	62%	63%	64%	71%	73.4%	75%	78%	83%	90%	95%	100%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.80	5.99	1.32	3.54	1.92	2.10	1.41	2.37	0.47	0.54	0.50	4.44	1.44	0.76	1.96	3.23	4.15	3.31	2.82	61.08
realizado														previsto						

Fonte: CSHG.

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



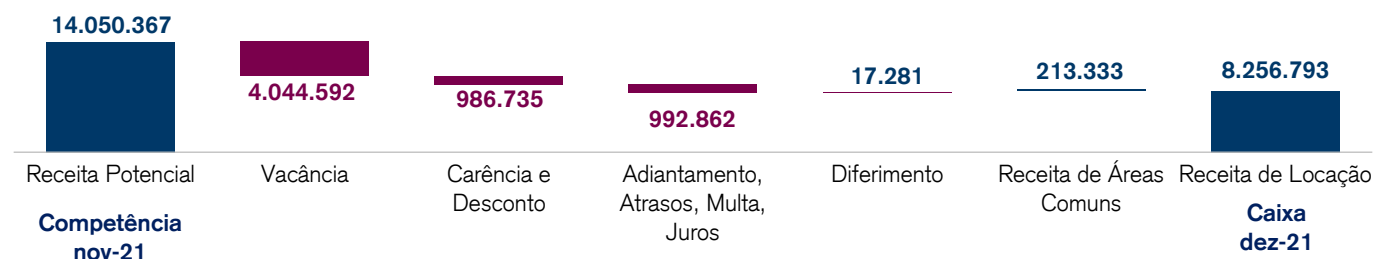
Fonte: CSHG.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2021	Novembro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	8.256.793	10.585.342	121.865.495	121.865.495
Rendimentos Mobiliário ¹	(479.891)	(384.220)	(8.320.444)	(8.320.444)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	51.061.301	51.061.301
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(9.079)	(9.079)
Total de Receitas	7.776.903	10.201.122	164.597.272	164.597.272
Despesas Imobiliárias ¹	(428.229)	(1.228.213)	(10.923.480)	(10.923.480)
Despesas Operacionais ¹	(1.563.735)	(3.757.077)	(21.251.745)	(21.251.745)
Total de Despesas	(1.991.963)	(4.985.289)	(32.175.224)	(32.175.224)
Resultado¹	5.784.939	5.215.833	132.422.048	132.422.048
Rendimento anunciado	32.498.859	8.154.259	129.404.549	129.404.549
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

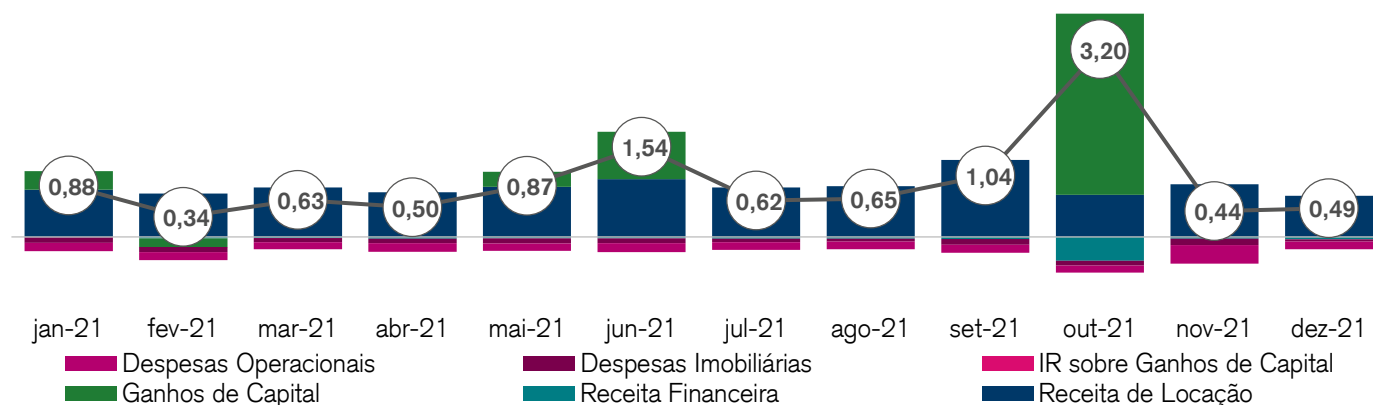
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

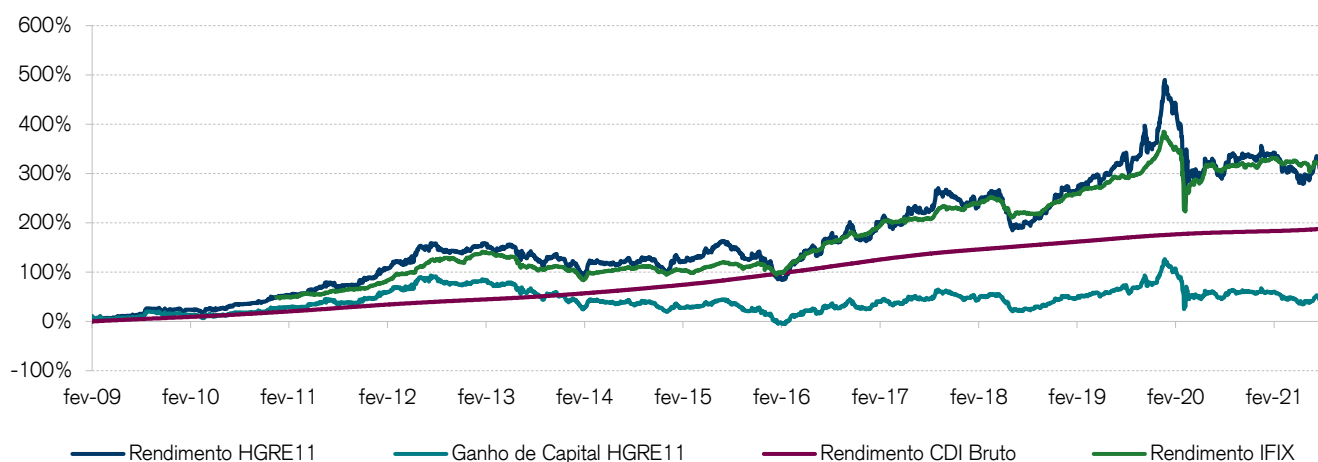
Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21
Rendimento distribuído											
0,67	0,67	0,67	0,67	0,69	1,38	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	2,75
Saldo de resultado acumulado¹											
0,90	0,57	0,54	0,37	0,55	0,71	0,64	0,60	0,95	3,46	3,21	0,95



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

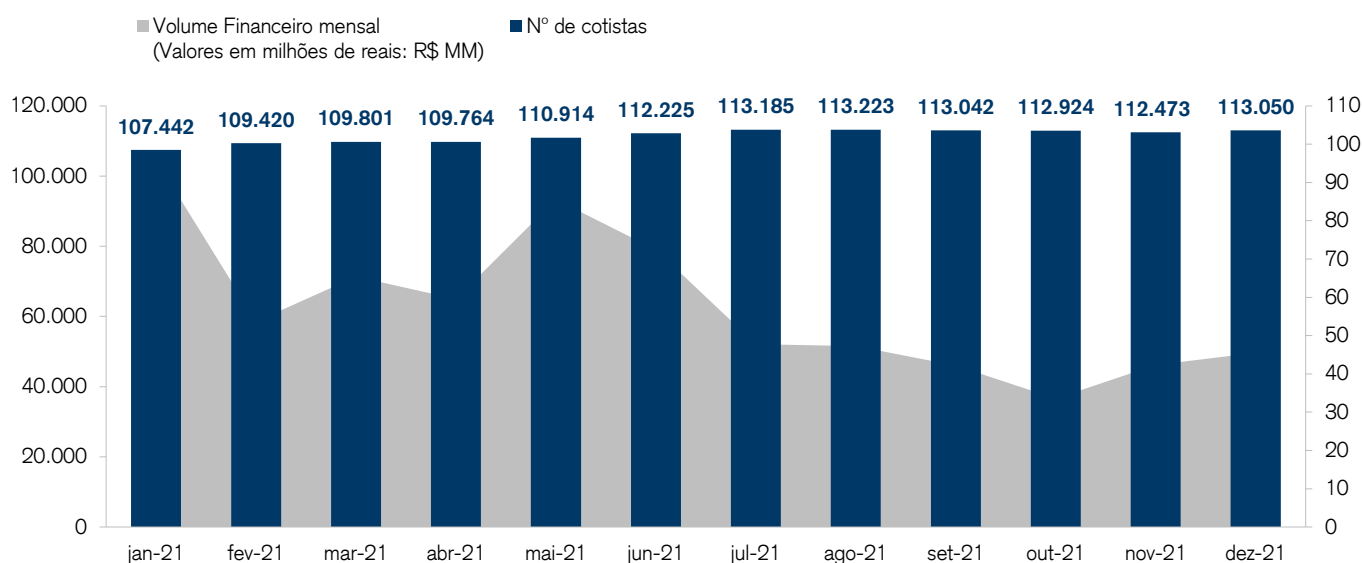
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	14,08%	-7,3%	-7,3%	323,1%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	*
CDI Bruto	0,8%	4,4%	4,4%	195,3%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 30/12/2021.

Liquidez

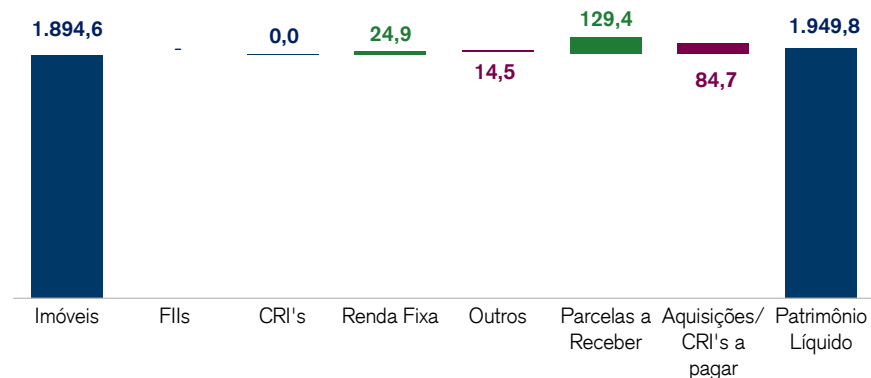
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	45,5	691,2	691,2
Giro	3,0%	43,2%	47,2%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.894,6
FII's	-
CRI's	0,0
Renda Fixa	24,9
Outros	(14,5)
Parcelas a Receber	129,4
Aquisições / CRI's a pagar	(84,7)
Patrimônio Líquido	1.949,8
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	164,98

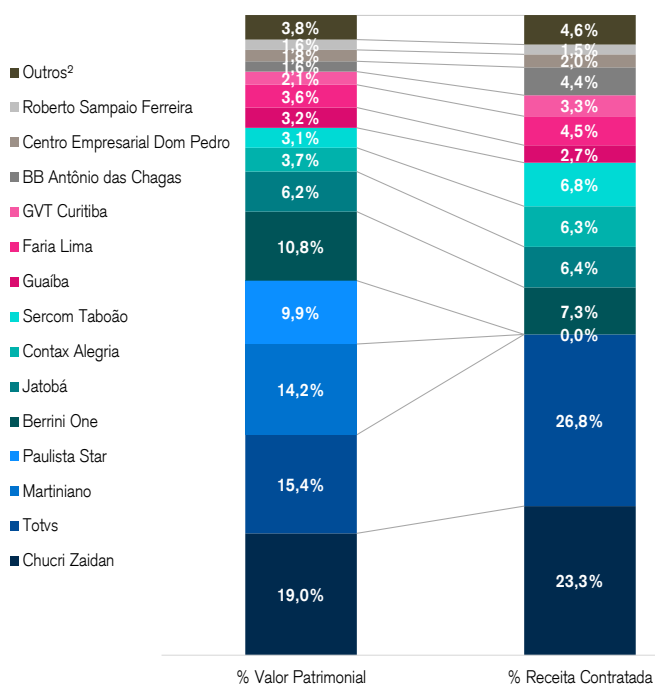
Fontes: CSHG.

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	25,9	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	12,9	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucrí Zaidan	(84,7)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	90,6	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



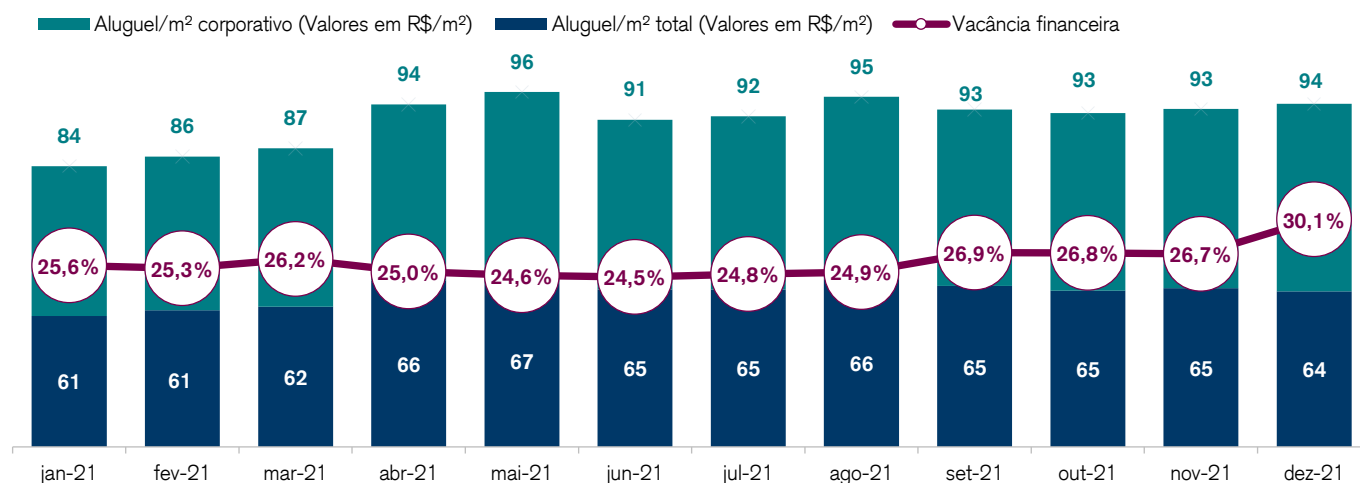
- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monossuários
- # Outros

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

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.

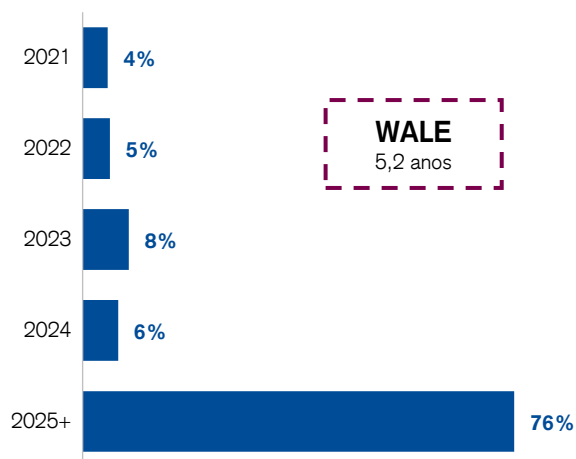
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



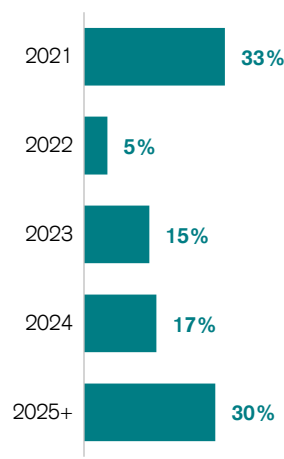
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



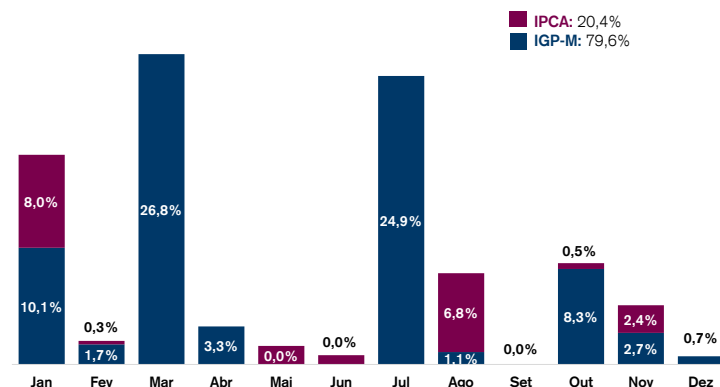
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



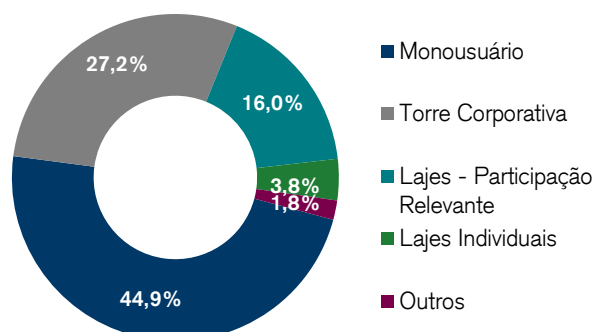
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 33

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 – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

Principais Eventos

25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.
06/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero. Com a assinatura do CCV, o Fundo recebeu, a título de sinal, o valor de R\$ 31.265.335,20.
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.

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

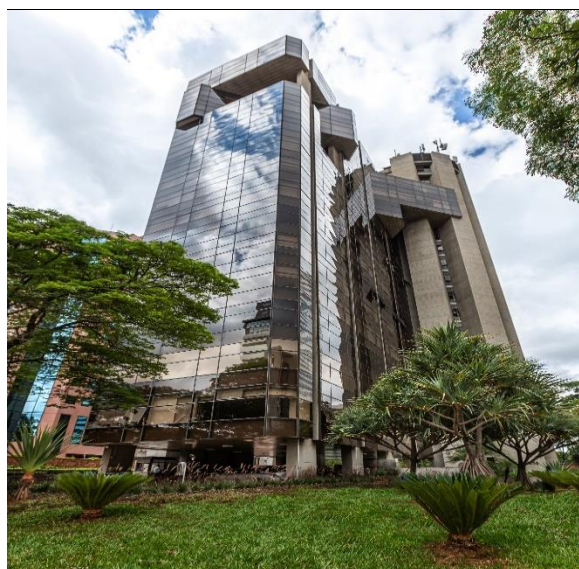
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 30%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

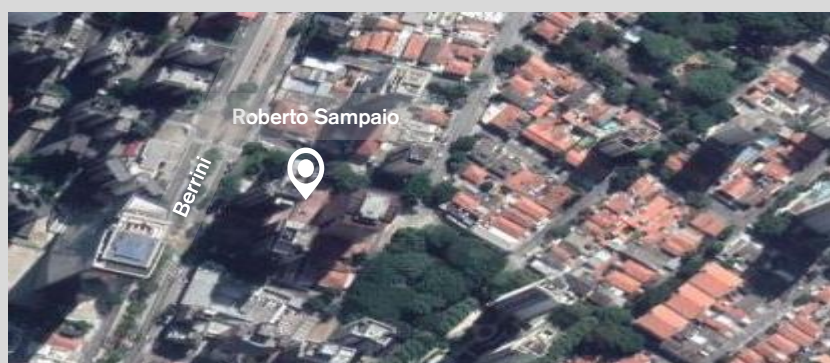
Berrini

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

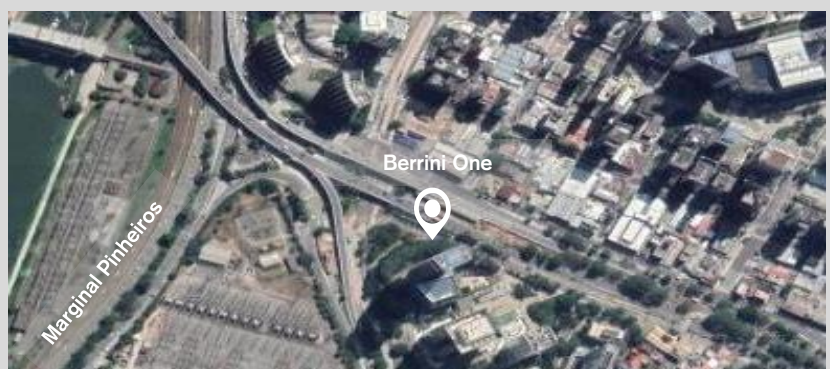
Berrini

ABL: 10.794 m² (15 unidades)

Participação: 33.14%

Vacância: 40.14%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (AAA)



Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

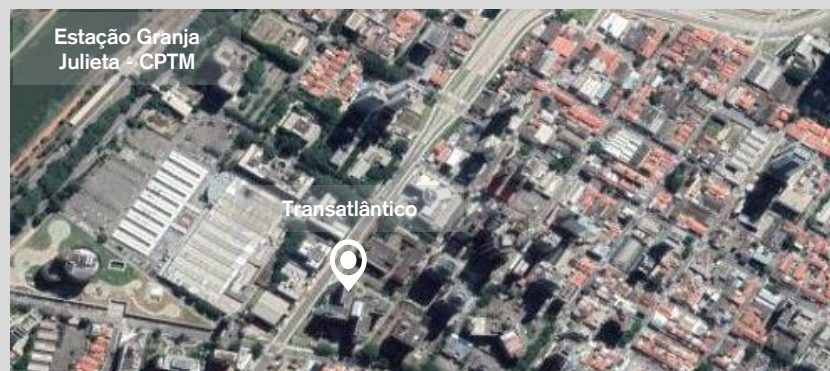
Chácara Sto. Antônio

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. Chucri Zaidan

Avenida Chucri Zaidan, 2.460
Chucri Zaidan

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



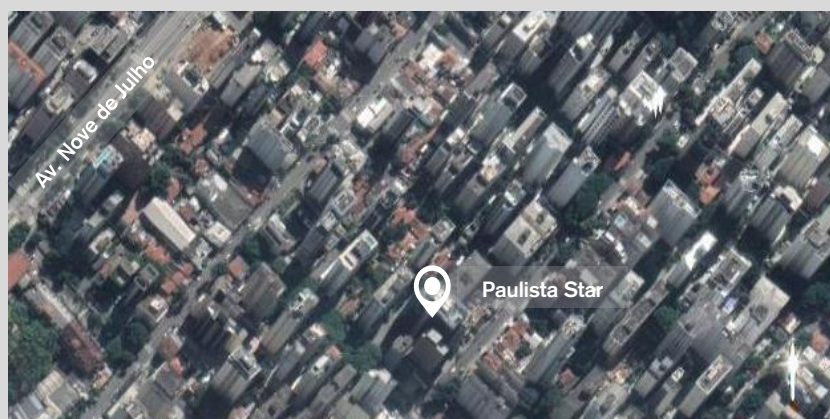
Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Jardins

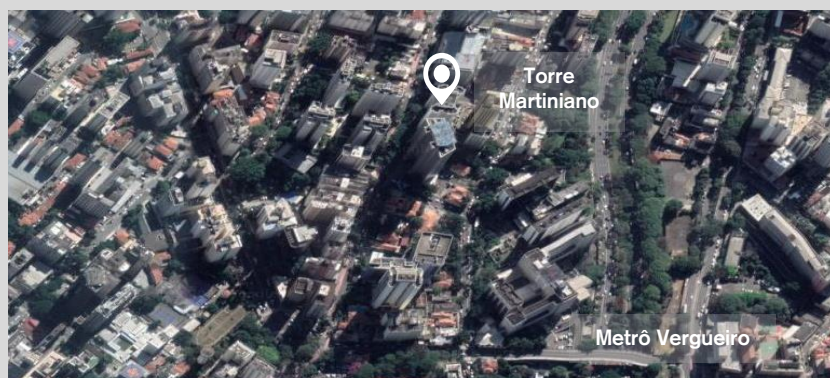
ABL: 10.593 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa (A)



Torre Martiniano

Rua Martiniano de Carvalho, 851
Paulista

ABL: 17.600 m² (22 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa (A)



Faria Lima



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

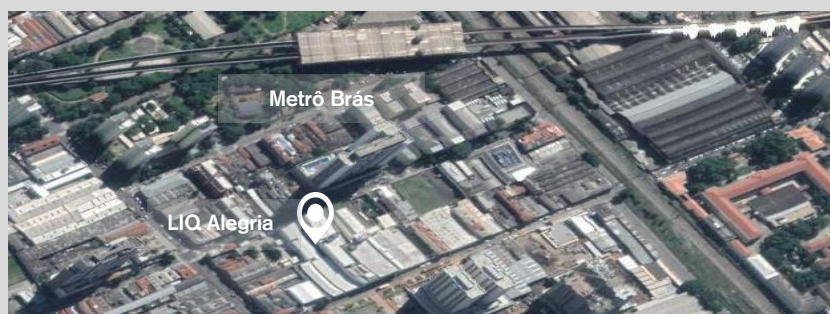
Brás

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: 33.59%
 Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



Rio de Janeiro. RJ



Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116

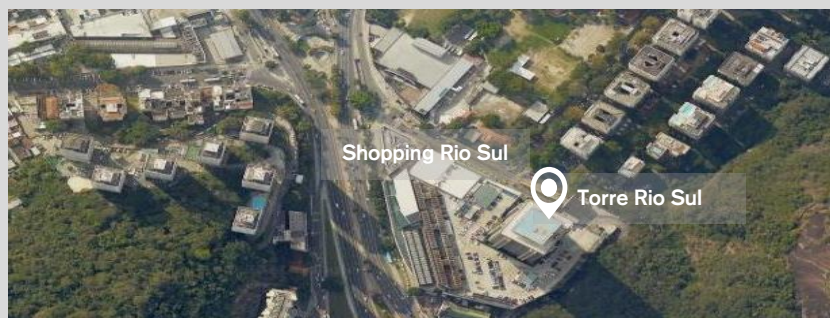
Botafogo

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: 62.23%
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\$ 2.003.356.242,34

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.



Atendimento a clientes

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 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. 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). 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.