



CSHG Real Estate FII

Fevereiro 2024

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

Faça parte do nosso mailing 

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2024 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 130,43	R\$ 153,10	R\$ 1,5 bilhão	151.644	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
185.994 m ²	7,18 %	R\$ 8.356,01	3,5 %	26,36%/18,22%

1. Comentários do Gestor

No mês de fevereiro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 10,6 milhões (R\$ 0,90 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,4 milhões (R\$ 0,54 por cota), principalmente pelo pagamento anual dos IPTU's dos imóveis. Durante o mês, as principais atualizações do Fundo foram:

1.1. Venda Imóvel Rua Alegria

Conforme fato relevante publicado no dia 05 de março de 2024 ([link](#)), o Fundo informou que foram cumpridas as condições precedentes ao início do fluxo de pagamento referente a venda do ativo. Com isso, a compradora efetuou o pagamento de R\$ 1.000.000,00, sendo R\$ 250.000,00 pela Parcela Inicial e R\$ 750.000,00 a título de indenização pelo não fruição do Imóvel. Dessa forma, para a próximo relatório gerencial, existirá um receita extraordinária de R\$ 750.000,00 (R\$ 0,06 por cota).

O valor total a ser recebido pelo Fundo em função da venda do Imóvel é de R\$ 70.000.000,00. A operação, se efetivada, gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 11.033.686,05, equivalente a R\$ 0,93 por cota. O valor total a ser recebido pelo Fundo, sem considerar as correções prevista para o preço, é 18,7% superiores ao valor investido e 27,5% superior ao valor contábil do imóvel, com base no laudo de avaliação de 2023.

1.2. Venda Imóvel Ed. Faria Lima

Com o intuito de dar continuidade ao trabalho começado em 2023 de realizar o desinvestimento de ativos que não se enquadram no portfólio do Fundo, foi assinado entre as partes o MOU (memorando de entendimentos) relativo a venda da totalidade do empreendimento detida pelo Fundo (dez conjuntos) do qual pretende-se concluir ainda no mês de março, conforme expectativa do time de gestão.

Caso as vendas pretendidas acima se concretizem, o time de gestão buscará neutralizar o efeito do única operação de alavancagem atual do Fundo (CRI Chucri Zaidan): (i) ou por meio do pré pagamento; (ii) ou por meio da aquisição de outros CRI com uma simetria de rentabilidade e risco, evitando então a multa de pré pagamento.

2. Comercial

O Fundo fechou o mês de fevereiro com uma redução nas vacâncias física e financeiras, para 26,36% e 18,22% respectivamente, motivada pela locação de mais dois andares da **Torre Martiniano**, que detalharemos abaixo. Vale ressaltar que, apesar da venda do **Ed. Alegria** ter mais uma condição precedente superada, ainda restam outras para que a venda seja consumada em definitivo e o ativo seja retirado da carteira do fundo, porém para facilitar a análise, caso o imóvel fosse desconsiderado as vacâncias física e financeira do Fundo seriam de 17,96% e 14,64% respectivamente.

Conforme adiantamos no relatório anterior, celebramos a locação de mais dois andares da Torre Martiniano, que se tratou de uma expansão da empresa **BP – Beneficência Portuguesa**, que já ocupava dois andares e passou a ocupar quatro. O negócio consistiu em um ajuste no valor total do contrato, que originalmente era de R\$ 78/m² e passou a ser R\$ 82/m² para a ocupação toda, e no caso dos novos andares foi concedida uma carência de 10 meses, e em contrapartida o Fundo não concedeu o *cash allowance* como da primeira vez. Esta melhora nas condições de locação se dá pela estratégia de ancorar o imóvel com grandes locatários e a valores mais agressivos e, quando o ativo já está mais maduro e bem ocupado, buscar melhorar os preços. Ainda, o valor pedido de locação para os andares que permanecem vagos foi aumentado de R\$95/m² para R\$100/m².

No Centro Empresarial Guaíba foi finalizada a obra de adequações de layout do 10º andar, que era de responsabilidade do Fundo e, com isso, a partir do próximo mês, já faremos jus ao recebimento do aluguel. Além disso, temos outras conversas em andamento para potenciais novos ocupantes ligados a órgãos públicos.

Por fim, seguimos trabalhando nos ajustes finais do contrato e detalhamento de obras para a locação de metade do mall do **Sêneca**, que abrigará um centro de diagnósticos e o Fundo será responsável pelo investimento, de aproximadamente R\$ 5 milhões, que será revertido em valor de locação e penalidades rescisórias.

3. Técnico

No mês de fevereiro o time técnico seguiu focado no acompanhamento das assembleias anuais dos condomínios que compõem o fundo, bem como no acompanhamento das obras e investimentos de benfeitorias.

No **Guaíba** foram finalizadas as obras de adaptação dos pavimentos para entrada do novo locatário do edifício. No **Berrini One** a operação do novo *skylounge* segue em discussão junto ao condomínio sobre o formato da operação. Enquanto isso, o **Chucri Zaidan** segue em etapa de estudos de reposicionamento, avançando principalmente na análise sobre a possível troca do sistema completo de climatização da edificação – estão sendo avaliados os benefícios do ponto de vista de modernização das instalações da edificação e ganhos em eficiência energética, dado que hoje prédio contém equipamentos que demandam um retrofit para melhorar a performance do sistema.

Com relação às obras da **Torre Martiniano**, a empreiteira contratada para finalizar as frentes não executadas pela construtora anterior encerrou o *checklist de pendências*, entrando em processo de aceite das obras e início dos prazos de garantias. A conclusão desse retrofit e expansão é um passo muito importante na gestão desse ativo. Foi um longo processo que se iniciou na aquisição do imóvel, enfrentou uma série de desafios técnicos e financeiros desde então, passando pela alta de custos no setor geral da construção civil desde 2020 e por diversos obstáculos inerentes ao retrofit de um edifício originalmente construído em 1976 - com poucos documentos e informações técnicas disponíveis para consulta. Mais detalhes sobre a finalização dessa obra, bem como seu fluxo físico-financeiro, seguem informados na seção de “Obras e Desenvolvimentos” sendo que a partir do mês que vem essa seção deixará de ser apresentada.

4. Relação com Investidores

4.1. CADE Migração CSAM RE

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de março de 2024, a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE (“Time”) e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância (“Consultas Formais”), em até 30 (trinta) dias da referida data, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIs ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

O inteiro conteúdo do fato relevante pode ser acessado diretamente neste [link](#).

4.2. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

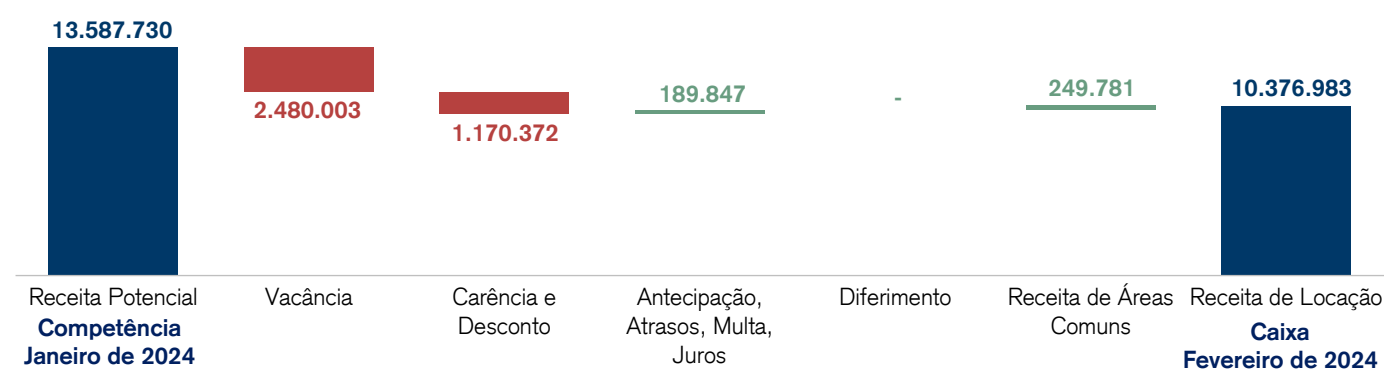
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro 2024	Janeiro 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.376.983	10.128.281	20.505.264	122.669.713
Rendimentos Mobiliários ¹	255.290	317.707	572.997	3.725.883
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(32.116)	110.091	77.976	41.514.687
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	10.600.158	10.556.080	21.156.237	167.910.283
Despesas Financeiras ¹	(663.355)	(615.544)	(1.278.899)	(9.261.381)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.946.852)	(630.814)	(2.577.666)	(10.113.557)
Despesas Operacionais ¹	(1.557.872)	(1.586.543)	(3.144.415)	(20.795.452)
Total de Despesas²	(4.168.079)	(2.832.901)	(7.000.980)	(40.170.389)
Resultado	6.432.079	7.723.179	14.155.258	127.739.893
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	18.435.717	122.904.777
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

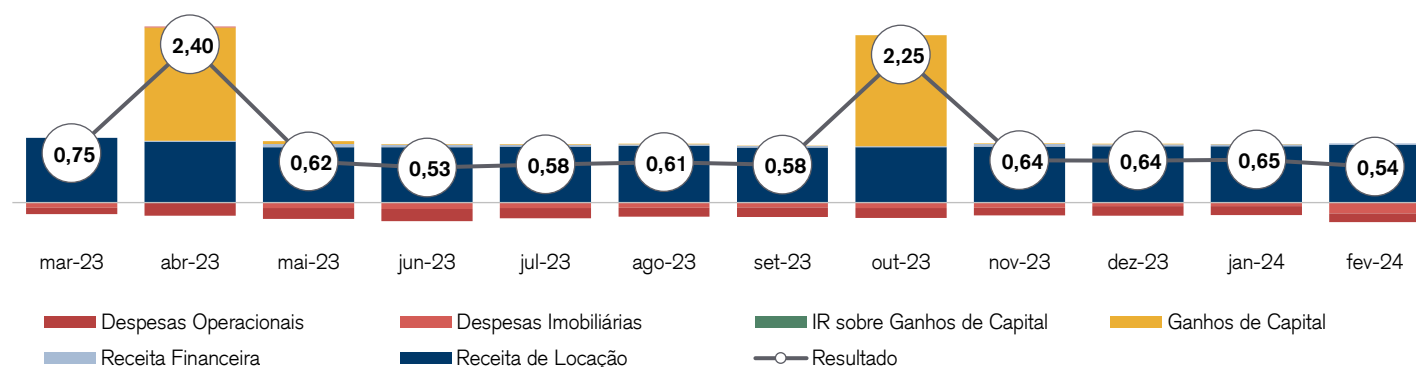
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	1,40	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,20	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
0,99	2,62	2,46	1,59	1,39	1,23	1,02	2,49	2,36	1,79	1,67	1,43

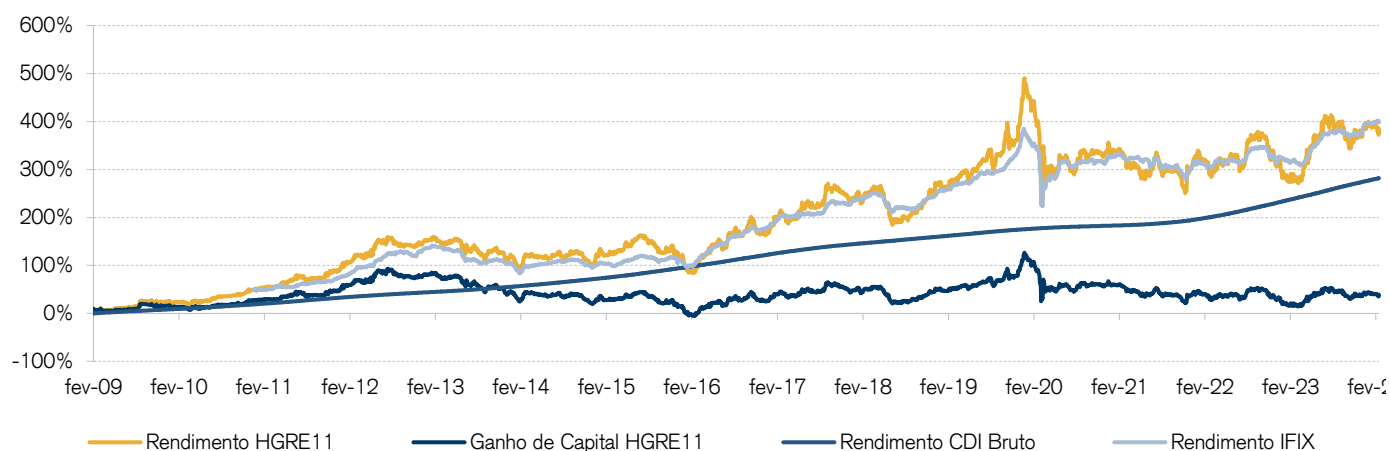


Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Rentabilidade

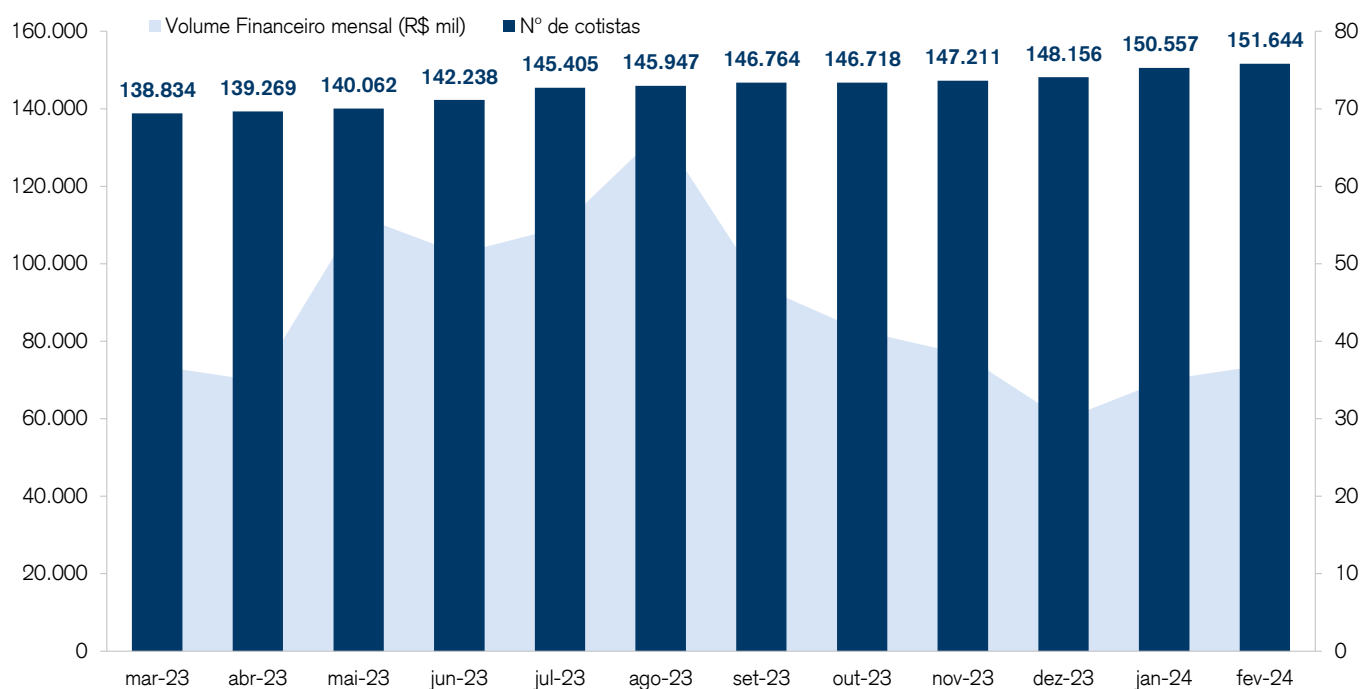
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	-1,7%	-0,6%	24,2%	385,3%
IFIX ¹	0,8%	1,5%	19,6%	*
CDI Bruto	0,8%	1,8%	12,7%	281,8%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 29/02/2024.

Liquidez

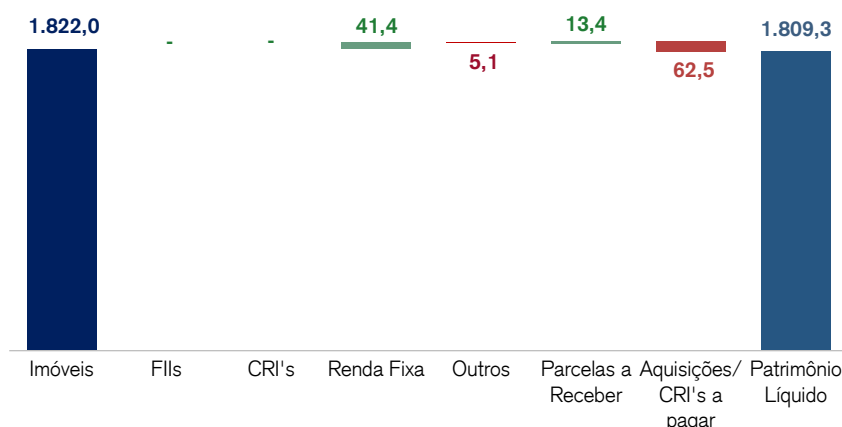
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	36,9	71,9	529,4
Giro¹	2,4%	4,6%	34,5%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.822,0
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	41,4
Outros	(5,1)
Parcelas a Receber	13,4
Aquisições/ CRI's a pagar	(62,5)
Patrimônio Líquido	1.809,3
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	153,10

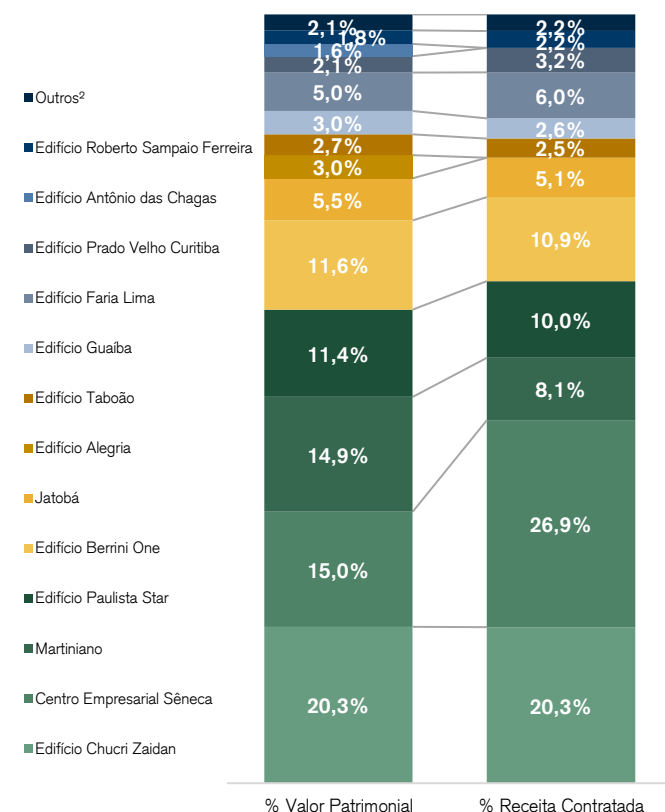
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(62,5)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	13,4	(link)

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

Ativos Imobiliários



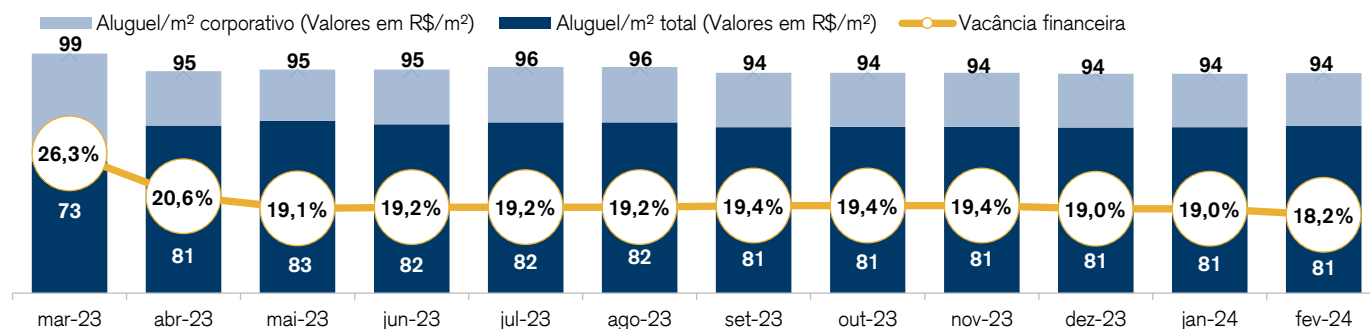
Ativos Imobiliários		
1 Edifício Gualba	7 Conjunto Transatlântico	13 Edifício Taboão
2 Jatobá	8 Centro Empresarial São Paulo Cenesp	14 Edifício Antônio das Chagas
3 Edifício Paulista Star	9 Edifício Faria Lima	15 Edifício Chucri Zaidan
4 Centro Empresarial Teleporto	10 Edifício Roberto Sampaio Ferreira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

Fontes: CSHG. ²Outros: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 1,5% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto, Torre Rio Sul e Transatlântico.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

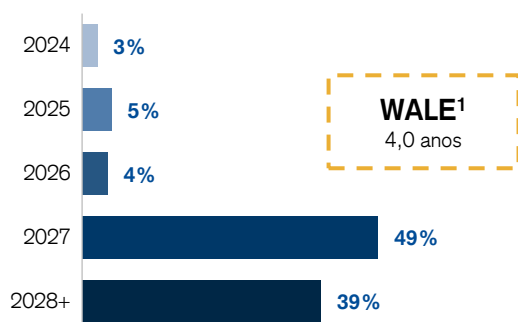
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



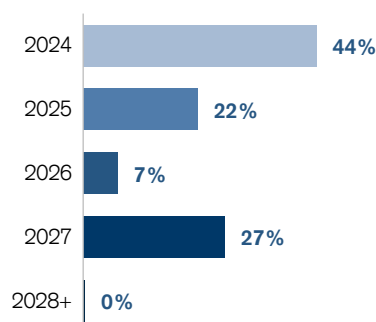
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



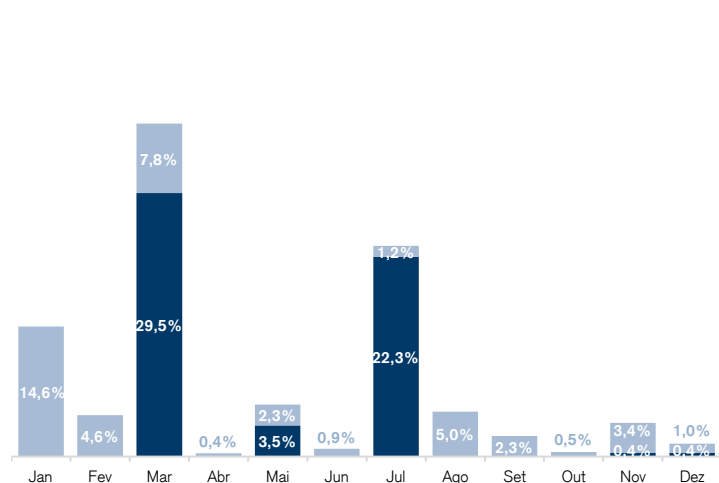
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



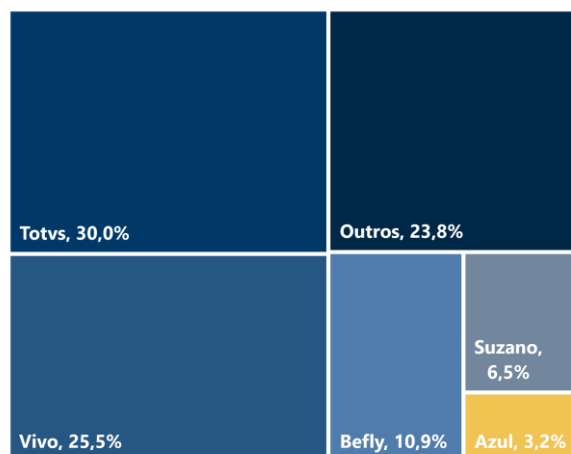
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



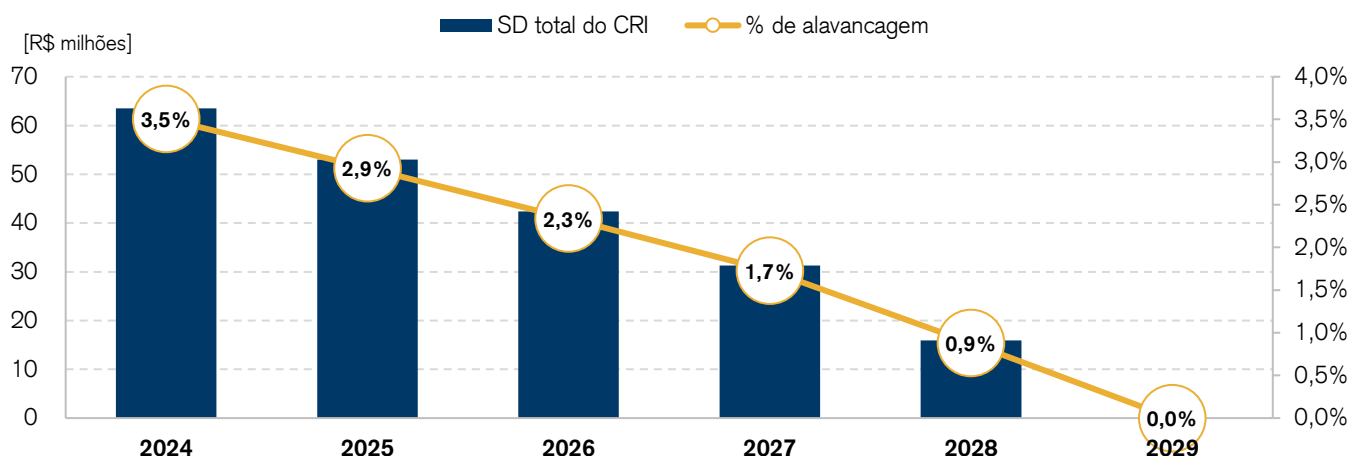
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Alavancagem

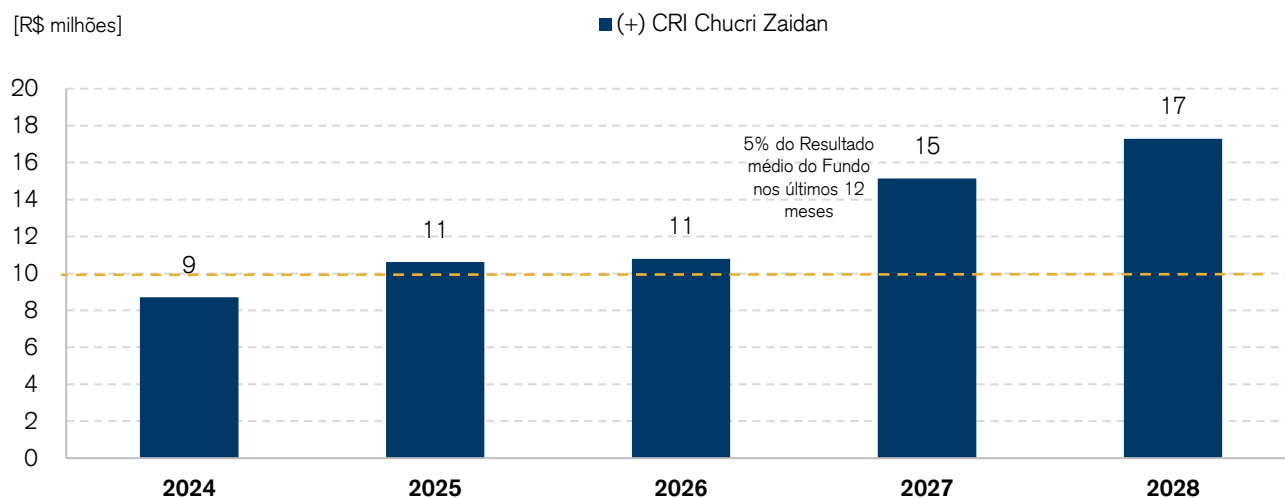
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor do CRI.

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



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI



No gráfico abaixo, mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor correspondente a 4% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio
CRI Chucri	16L0194496	R\$ 62,54 milhões	CDI	1,65%	17-Jan

Fonte: CSHG

Principais Eventos

14/06/2023 (Link)	Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças (“CVC”), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m ² (“Imóvel”), atualmente vago.
18/05/2023 (Link)	Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”), com área total locável BOMA de 727,14 m ² , atualmente vagos e sem receita de locação.
10/04/2023 (Link)	Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 (“Imóvel”).
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escritura”), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, pelo valor de R\$ 25.749.750,00.
07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.

Obras e desenvolvimentos

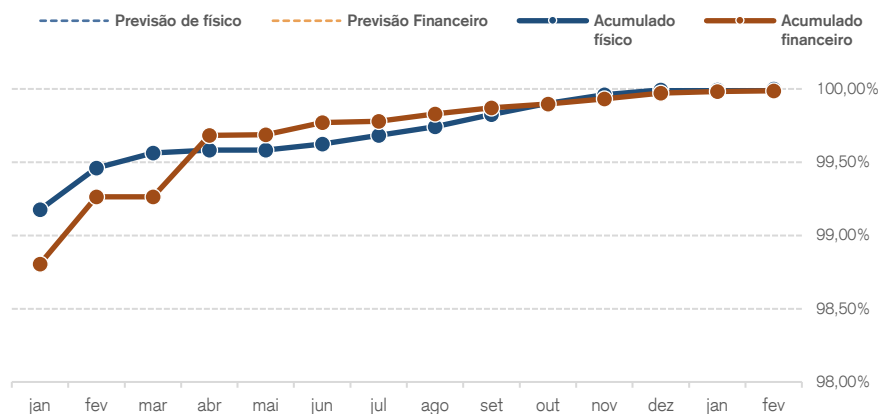
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

A etapa de checklist de pendências da obra foi concluída no final do mês de fevereiro, possibilitando assim a desmobilização do canteiro e o início dos prazos de garantia junto ao fornecedor. Os próximos meses serão bastante importantes para realizar o monitoramento do imóvel, de suas instalações e promover a correção de eventuais patologias prediais que possam aparecer nesse momento de pós-obras. Do ponto de vista da regularidade da edificação, a torre possui o uso devidamente regularizado mas a área de expansão do imóvel, que contempla os serviços de Centro de Convenções e “Food Hall”, ainda encontra-se em processo de atendimento de comunicações junto à prefeitura e só poderá ser aberta ao público após a emissão do Habite-se final.

Acompanhamento dos serviços

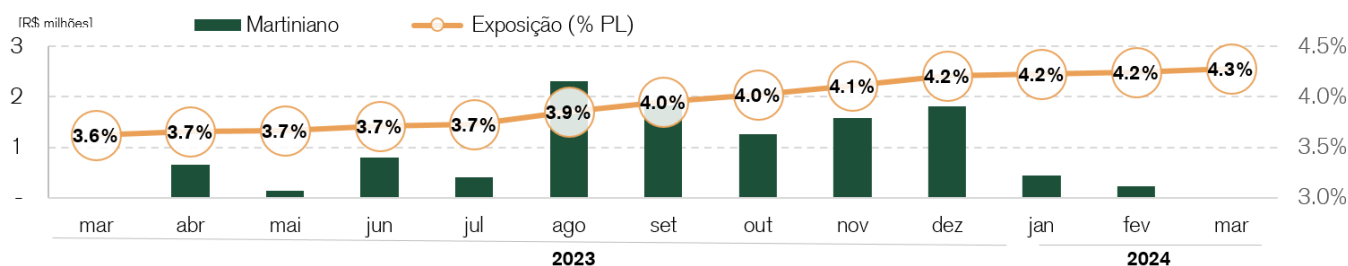
Ano	2020 a 2022	2023												2024		Total
Mês	junho/20 a dezembro/22	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Avanço físico mensal	N/A	0.31%	0.28%	0.10%	0.02%	0.00%	0.04%	0.06%	0.06%	0.08%	0.08%	0.06%	0.03%	0.00%	0.01%	100.00%
Acumulado físico	98.9%	99.18%	99.46%	99.56%	99.58%	99.58%	99.62%	99.68%	99.74%	99.83%	99.90%	99.96%	99.99%	99.99%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	N/A	0.04%	0.46%	0.00%	0.42%	0.00%	0.08%	0.01%	0.05%	0.04%	0.03%	0.03%	0.04%	0.01%	0.01%	99.99%
Acumulado financeiro	98.8%	98.81%	99.26%	99.26%	99.68%	99.69%	99.77%	99.78%	99.83%	99.87%	99.90%	99.93%	99.97%	99.98%	99.99%	
Desembolso (R\$ em milhões)	66.4	0.06	0.71	0.00	0.65	0.14	0.80	0.40	2.30	1.84	1.27	1.59	1.82	0.45	0.65	79.04
realizado																

Curva de avanço físico-financeiro | Apenas 2023 e 2024



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Fonte: CSHG

Ano	2023										2024			Total realizado
Mês	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	67.14	67.79	67.93	68.72	69.13	71.43	73.27	74.53	76.12	77.94	78.38	78.62	79.27	78.62
Exposição (% PL)	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.9%	4.0%	4.0%	4.1%	4.2%	4.2%	4.2%	4.3%	4.2%
realizado													previsto	

Fonte: CSHG

Imóveis

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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

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



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.839.127.564,38

mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.853,8	1.847,7	1.847,1	1.837,5	1.835,3	1.833,5	1.831,6	1.829,2	1.825,9	1.812,1	1.811,1	1.809,2

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
 Para mais informações consulte regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

1Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Seção: Comentário da Gestão	
Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do

	mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Atendimento a investidores
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100



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