

# **CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CNPJ: 09.072.017/0001-29**

## **PERFIL DO FUNDO (15/09/2020)**

<b>Código de Negociação</b>	HGRE11	<b>Código ISIN</b>	BRHGRECTF006
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)	<b>Jornal para publicações legais</b>	N.A.
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	31/07/2007	<b>Patrimônio Inicial (R\$)</b>	40.000.000,00
<b>Quantidade de cotas inicialmente emitidas</b>	40.000,00	<b>Valor inicial da cota (R\$)</b>	1.000,00
<b>Data do registro na CVM</b>	06/05/2008	<b>Código CVM</b>	122-8

<b>Administrador</b>	<b>Diretor Responsável</b>
<b>Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.</b> CNPJ: 61.809.182/0001-30 Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi – São Paulo / SP CEP 04542-000 E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br Tel.: (11) 3701-8600	<b>Augusto Afonso Martins</b> Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi – São Paulo / SP CEP 04542-000 Email: list.imobiliario@cshg.com.br Tel.: (11) 3701-8600

### **Características do Fundo**

O **CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

O Fundo foi constituído por meio da Reunião da Diretoria da Administradora de 31 de julho de 2007, que deliberou pela 1ª Emissão de Cotas, correspondente a 40.000 (quarenta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo a partir da data da primeira integralização, no montante total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). O encerramento se deu em 17 de abril de 2008, após a distribuição da totalidade das cotas.

A 2ª Emissão de Cotas, correspondente a 40.000 (quarenta mil) cotas, no montante total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, teve encerramento em 31 de outubro de 2008, após distribuição da totalidade das cotas.

A 3ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de processo de consulta formal realizado pela Administradora durante o período de 03 de agosto de 2009 a 1º de setembro de 2009 e correspondente a 70.000 (setenta mil) cotas, no montante total de R\$ 76.852.300,00 (setenta e seis milhões, oitocentos e cinquenta e dois mil e trezentos reais), com valor de R\$ 1.097,89 (mil, noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), calculado com base no valor de negociação das cotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do Fundo e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O encerramento se deu em 19 de novembro de 2009, após distribuição da totalidade das cotas.

A 4ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de julho de 2010 e correspondente a 130.000 (cento e trinta mil) cotas, no montante total de R\$ 150.810.400,00 (cento e cinquenta milhões, oitocentos e dez mil e quatrocentos reais), com valor de R\$ 1.160,08 (mil, cento e sessenta reais e oito centavos), no caso de subscrição e integralização de cotas decorrentes do exercício do direito de preferência e, findo o período para exercício do direito de preferência, foi acrescido ao preço nominal unitário das cotas remanescentes 1,5% referentes a custos de colocação e distribuição das cotas, alterando o preço nominal unitário das cotas para R\$ 1.177,48 (mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), atualizadas conforme variação do resultado operacional do Fundo a partir da data da primeira integralização de cotas. O encerramento se deu em 29 de setembro de 2010, após distribuição da totalidade das cotas.

A 5ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de abril de 2011 e correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) cotas, no montante total de R\$ 162.423.600,00 (cento e sessenta e dois milhões, quatrocentos e vinte e três mil e seiscentos reais), com valor de R\$ 1.353,53 (mil e trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e três centavos), no caso de subscrição e integralização de cotas decorrentes do exercício do direito de preferência e, findo o período para exercício do direito de preferência, foi acrescido ao preço nominal unitário das cotas remanescentes 1,5% referentes a custos de colocação e distribuição das cotas, alterando o preço nominal unitário das cotas para R\$ 1.374,14 (mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizadas conforme variação do resultado operacional do Fundo a partir da data da primeira integralização de cotas. O encerramento se deu em 07 de novembro de 2011, após distribuição da totalidade das cotas.

A 6ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de abril de 2012 e correspondente a 200.000 (duzentas mil) cotas, no montante total de R\$ 328.320.000,00 (trezentos e vinte e oito milhões, trezentos e vinte mil reais) com valor de R\$ 1.616,73 (mil seiscentos e dezesseis reais e setenta e três centavos), no caso de subscrição e integralização de cotas decorrentes do exercício do direito de preferência, o qual contemplou os custos de estruturação, de 1% do valor da cota e, findo o período para exercício do direito de preferência, foi acrescido ao preço nominal unitário das cotas remanescentes 1,5% referentes a custos de colocação e distribuição das cotas, alterando o preço nominal unitário das cotas para R\$ 1.641,60 (mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos). O encerramento se deu em 10 de maio de 2012, após distribuição da totalidade das cotas.

A 7ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2012 e correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante total de R\$ 528.285.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões e duzentos e oitenta e cinco mil reais), com valor de R\$ 1.734,27 (mil, setecentos e trinta e quatro reais e vinte e sete centavos), no caso de subscrição e integralização de cotas decorrentes do exercício do direito de preferência, o qual contemplou os custos de estruturação, de 1% do valor da cota e, findo o período para exercício do direito de preferência, foi acrescido ao preço nominal unitário das cotas

remanescentes 1,5% referentes a custos de colocação e distribuição das cotas, alterando o preço nominal unitário das cotas para R\$ 1.760,95 (mil, setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos). O encerramento se deu em 22 de maio de 2013, após a subscrição parcial de cotas no total de 138.310 (cento e trinta e oito mil, trezentas e dez) cotas, sendo que as demais cotas não subscritas foram canceladas.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 19 de abril de 2018, foi deliberado o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. Em razão do evento de desdobramento de cotas, o novo número de cotas do Fundo passou a ser, então, de 7.383.100 (sete milhões, trezentas e oitenta e três mil e cem) cotas.

A 8ª Emissão de Cotas foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de julho de 2018. Na referida emissão, foram distribuídas 3.429.061 (três milhões, quatrocentas e vinte e nove mil e sessenta e uma) cotas, no valor total de R\$ 479.999.958,78 (quatrocentos e setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos), equivalente ao valor de emissão por cota de R\$ 139,98 (cento e trinta e nove reais e noventa e oito centavos), sendo que, quando da subscrição das cotas, os investidores integralizaram ainda o custo unitário de distribuição por cota de R\$ 4,90 (quatro reais e noventa centavos). O encerramento se deu em 3 de outubro de 2019, após a distribuição da totalidade das cotas.

#### **Objeto e Política de Investimento do Fundo**

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da 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.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora segundo política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos e devidamente construídos, através de unidades autônomas ou fração ideal de unidades autônomas, diretamente ou indiretamente por meio de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de Fundos de Investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, preferencialmente para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "LAJES CORPORATIVAS", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I do regulamento do Fundo, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

O Fundo poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção, observados os critérios de enquadramento constantes do Anexo I do regulamento do Fundo.

### **Da Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do seu regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.