



# CSHG Real Estate FII

## Janeiro 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 <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas             | Rendimento                                            |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| R\$ 133,45                         | R\$ 153,25                    | R\$ 1,6 bilhão                         | 150.557                    | R\$ 0,78 por cota                                     |
| ABL <sup>1</sup> Total             | Dividend Yield <sup>1</sup>   | R\$/m <sup>2</sup>                     | % Alavancagem <sup>1</sup> | Vacância Física <sup>1</sup> /Financeira <sup>1</sup> |
| 185.994 m <sup>2</sup>             | 7,01 %                        | R\$ 8.532,98                           | 3,5 %                      | 27,24%/18,99%                                         |

## 1. Comentários do Gestor

No mês de janeiro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 10,1 milhões (R\$ 0,86 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 7,7 milhões (R\$ 0,65 por cota). Durante o mês, as principais atualizações do Fundo foram:

- (i) Avanço na venda do Edifício 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). Conforme comentado no relatório passado, a gestão está avaliando a possibilidade de utilizar a venda para realizar o pré-pagamento do CRI Chucrí Zaidan, visto que o custo está sendo dilutivo para o resultado do Fundo, mesmo considerando o cenário de queda de Selic;
- (ii) Atualização das parcelas remanescentes de processos de desinvestimento: (i) recebimento da última parcela da venda dos três conjuntos do Edifício Brasilinterpart (62, 63 e 64), o que gerou um lucro parcial de R\$ 146.639,25 (R\$ 0,012 por cota) e (ii) o recebimento da nona parcela referente a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 36.547,98 (R\$ 0,003 por cota).

## 2. Comercial

O Fundo fechou o mês de janeiro sem alteração na sua ocupação e com 27,24% de vacância física e 18,99% de vacância financeira.

A locação de 5 andares da **Torre Martiniano** que estava em vias de assinatura teve um ajuste de área, com redução para 2 andares e nossa expectativa é de assinar o contrato ainda no mês de fevereiro. Com isso, teremos ainda disponíveis seis andares e que estamos trabalhando para fechar ainda no primeiro semestre deste ano.

Por fim, a discussão de contrato para a locação de metade do mall do **Sêneca** está na reta final e esperamos assinar nas próximas semanas, com esta concretização restará pouco mais de 1.000 m<sup>2</sup> no imóvel para ser comercializado. A operação será um centro de diagnósticos e o Fundo será responsável pelo investimento, de aproximadamente R\$ 5 milhões, que será revertida em valor de locação e penalidades rescisórias.

## 3. Técnico

No mês de janeiro, as obras da **Torre Martiniano** seguiram no processo encerramento do ciclo de desenvolvimento e *retrofit*, sendo que toda a segurança e controle de acessos já passaram para a gestão da administração predial do condomínio. Os controles operacionais das instalações estão em fase de recebimento e treinamento pelo condomínio – que tem um cronograma de recebimento programado até o final do mês de fevereiro. A desmobilização total da empreiteira não foi considerada concluída pois a etapa de checklist segue em andamento. Mais detalhes dessa obra, bem como seu fluxo físico-financeiro, seguem informados na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Com relação ao **Chucrí Zaidan** os estudos de reposicionamento seguem em fase de análise para estabelecer o cronograma das intervenções. Esses estudos ainda devem ocorrer ao longo de todo o semestre.

## 4. Relação com Investidores

### 4.1. 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:

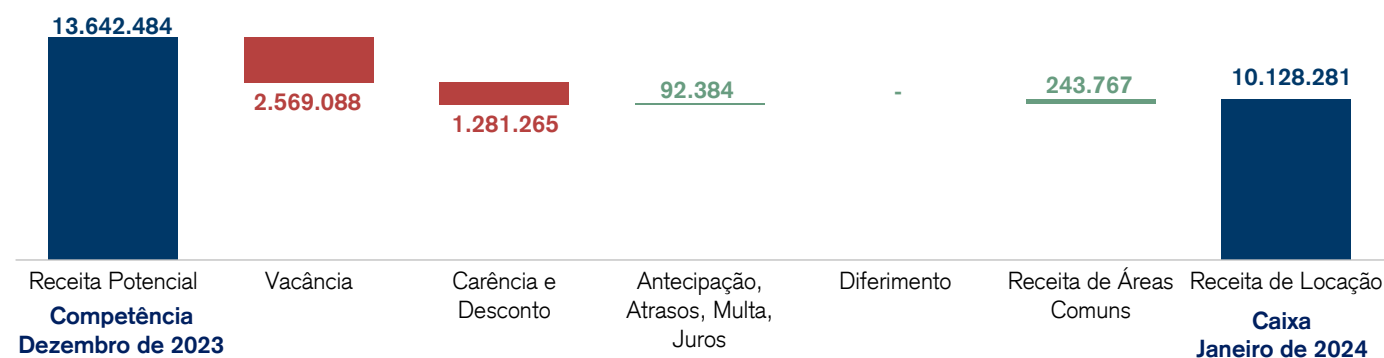
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
  - (i) Por e-mail: [informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br](mailto: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\$)                           | Janeiro 2024       | Dezembro 2023      | 2024               | 12 Meses            |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>                   | 10.128.281         | 10.137.619         | 10.128.281         | 122.358.005         |
| Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>              | 317.707            | 364.415            | 317.707            | 3.479.567           |
| Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup> | 110.091            | 106.530            | 110.091            | 41.546.802          |
| IR sobre Ganhos de Capital                        | -                  | -                  | -                  | -                   |
| <b>Total de Receitas</b>                          | <b>10.556.080</b>  | <b>10.608.564</b>  | <b>10.556.080</b>  | <b>167.384.375</b>  |
| Despesas Financeiras <sup>1</sup>                 | (615.544)          | (711.645)          | (615.544)          | (9.527.857)         |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>                | (630.814)          | (641.251)          | (630.814)          | (9.025.362)         |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>                | (1.586.543)        | (1.738.313)        | (1.586.543)        | (20.557.848)        |
| <b>Total de Despesas<sup>2</sup></b>              | <b>(2.832.901)</b> | <b>(3.091.209)</b> | <b>(2.832.901)</b> | <b>(39.111.068)</b> |
| <b>Resultado</b>                                  | <b>7.723.179</b>   | <b>7.517.355</b>   | <b>7.723.179</b>   | <b>128.273.307</b>  |
| Rendimento Anunciado                              | 9.217.858          | 14.181.320         | 9.217.858          | 122.904.777         |
| Quantidade de Cotas                               | 11.817.767         | 11.817.767         | -                  | -                   |

Fonte: CSHG.

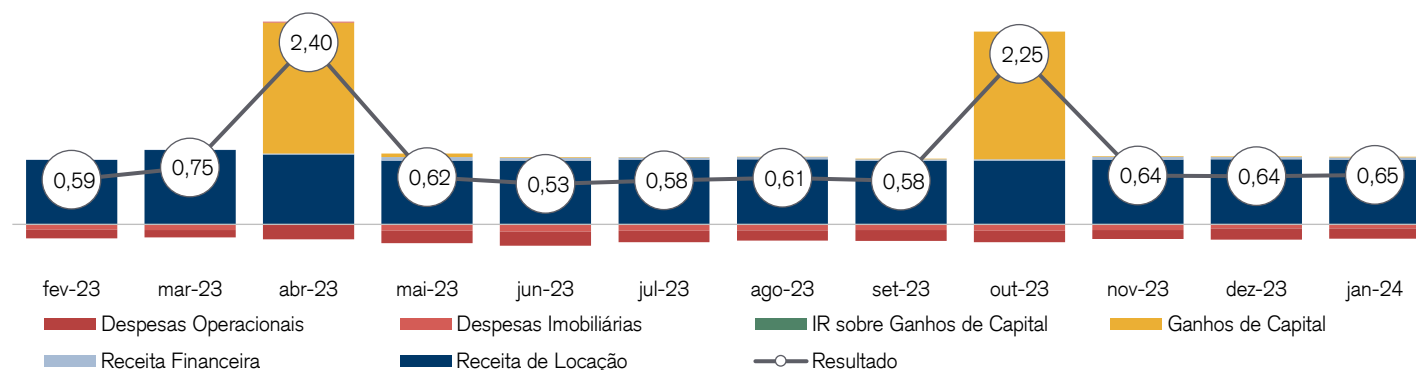
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

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

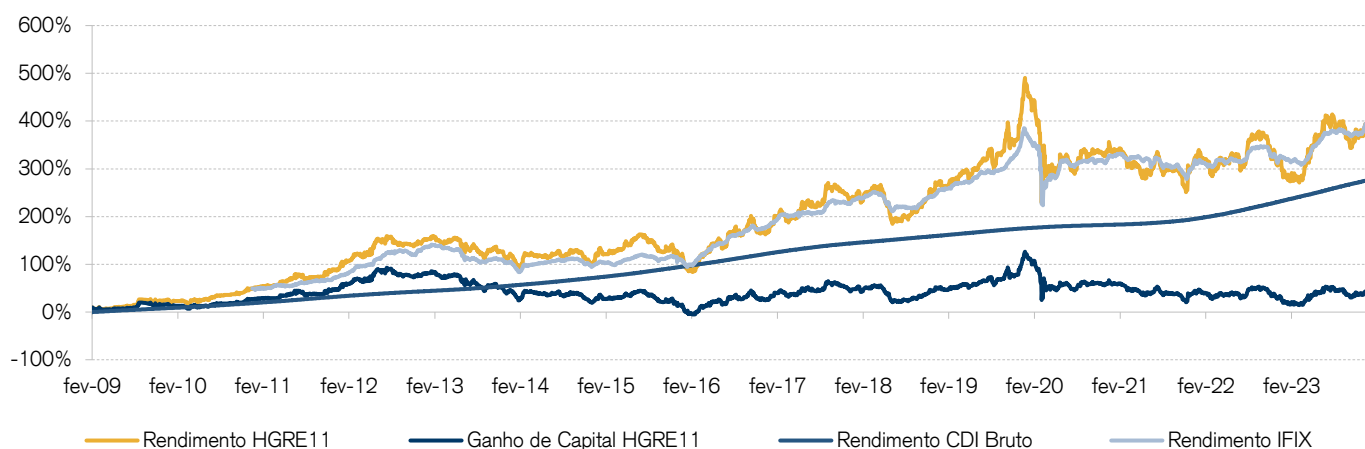


Fonte: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

## Rentabilidade

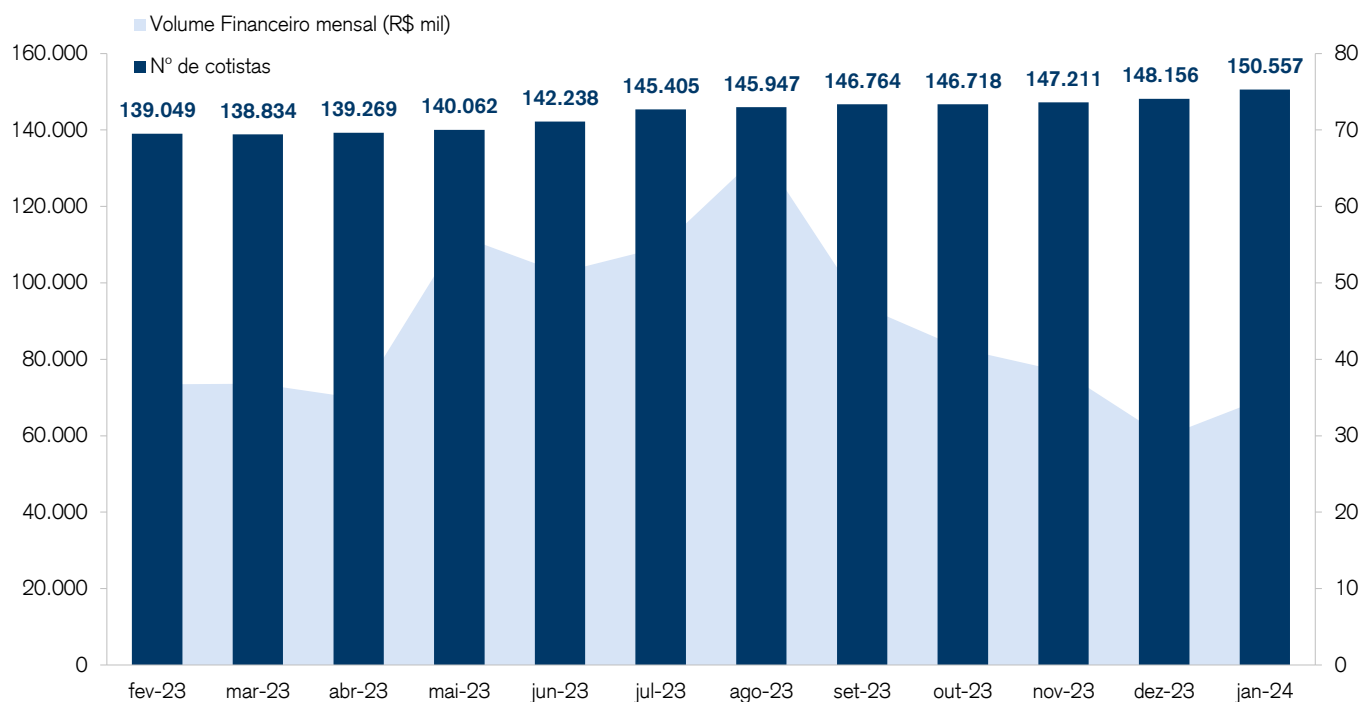
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês  | Ano  | 12 Meses | Início (16/02/09) |
|--------------------------------------|------|------|----------|-------------------|
| HGRE11 <sup>1</sup>                  | 1,2% | 1,2% | 27,2%    | 393,6%            |
| IFIX <sup>1</sup>                    | 0,7% | 0,7% | 18,2%    | *                 |
| CDI Bruto                            | 1,0% | 1,0% | 12,9%    | 278,8%            |



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: 31/01/2024.

## Liquidez

|                                                                                      | Mês  | Ano  | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 35,0 | 35,0 | 529,2    |
| <b>Giro<sup>1</sup></b>                                                              | 2,2% | 2,2% | 35,0%    |
| <b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>                                               | 100% | 100% | 100%     |

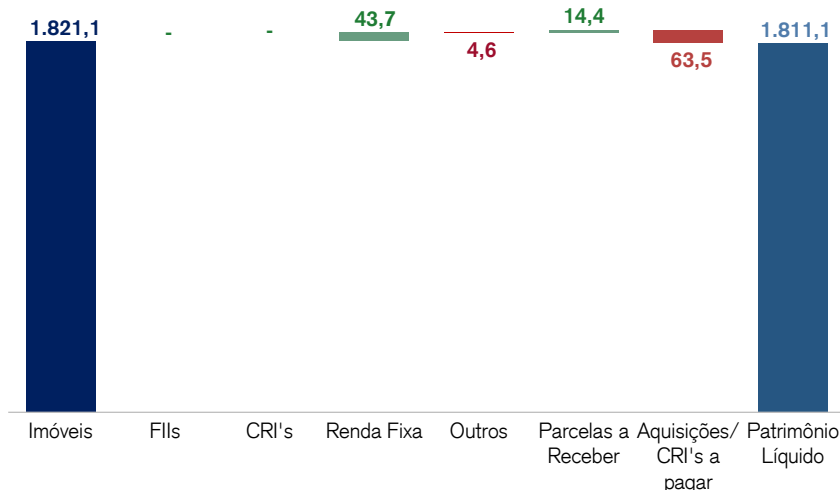


Fonte: Economática e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>1.821,1</b> |
| FII's                         | -              |
| CRI's                         | -              |
| Renda Fixa                    | 43,7           |
| Outros                        | (4,6)          |
| Parcelas a Receber            | 14,4           |
| Aquisições/ CRI's a pagar     | (63,5)         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1.811,1</b> |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 11.817.767     |
| <b>Cota Patrimonial (R\$)</b> | <b>153,25</b>  |

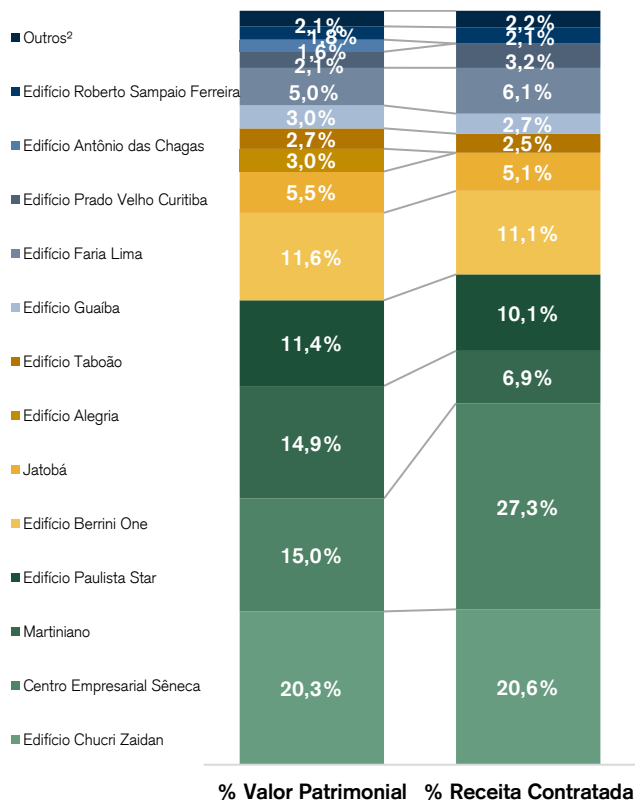
Fonte: CSHG.

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

| Prazo                     | Classificação             | Descrição                    | Valor (R\$ milhões) | Fato Relevante           |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Maior que 12 meses</b> | Aquisições/ CRI's a pagar | Saldo CRI Chucri Zaidan      | (63,5)              | ( <a href="#">link</a> ) |
|                           | Parcelas a Receber        | Centro Empresarial Dom Pedro | 14,4                | ( <a href="#">link</a> ) |

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

### Ativos Imobiliários



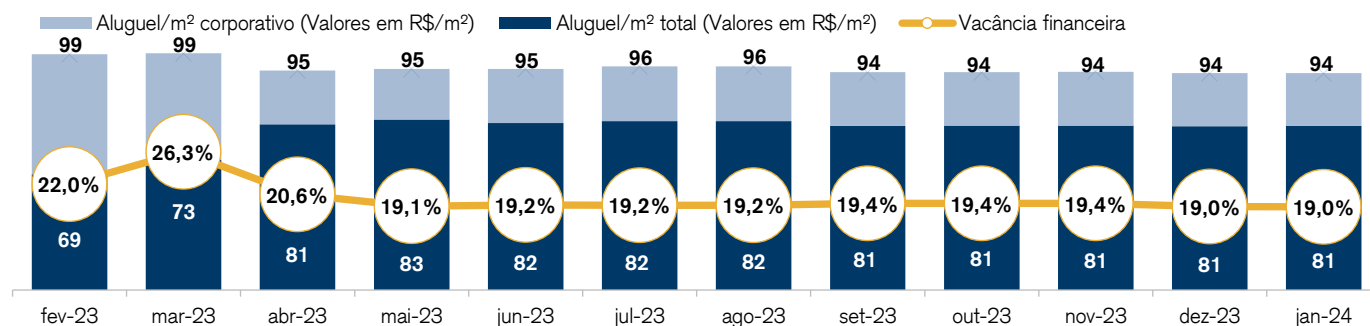
| Ativos Imobiliários            |                                       |                                |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1 Edifício Guaíba              | 7 Conjunto Transatlântico             | 13 Edifício 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. <sup>2</sup>Outros: 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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

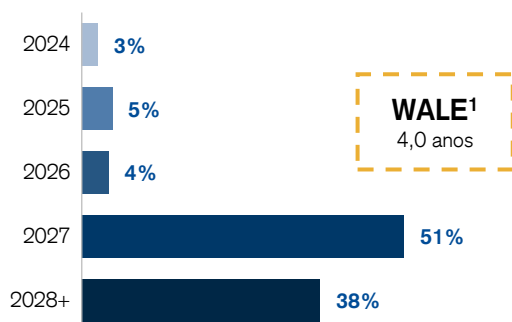
# Radiografia da carteira imobiliária

## Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m²



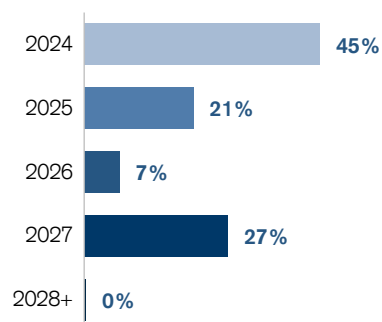
Fonte: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



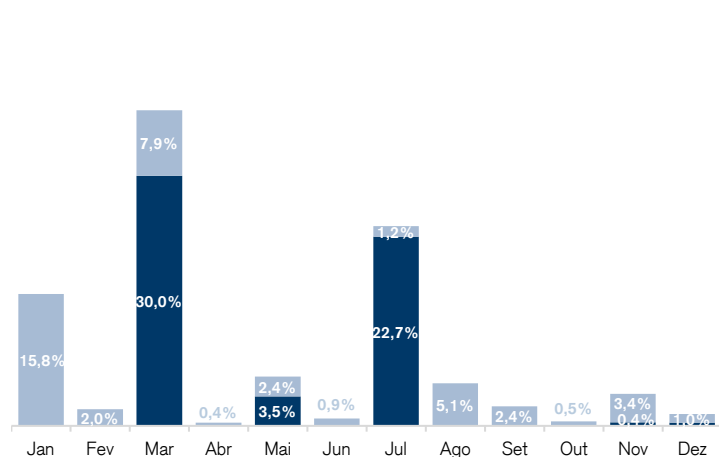
Fontes: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



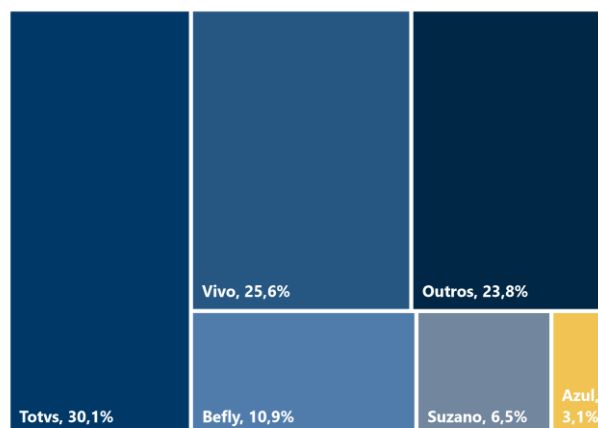
Fontes: CSHG.

## 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)



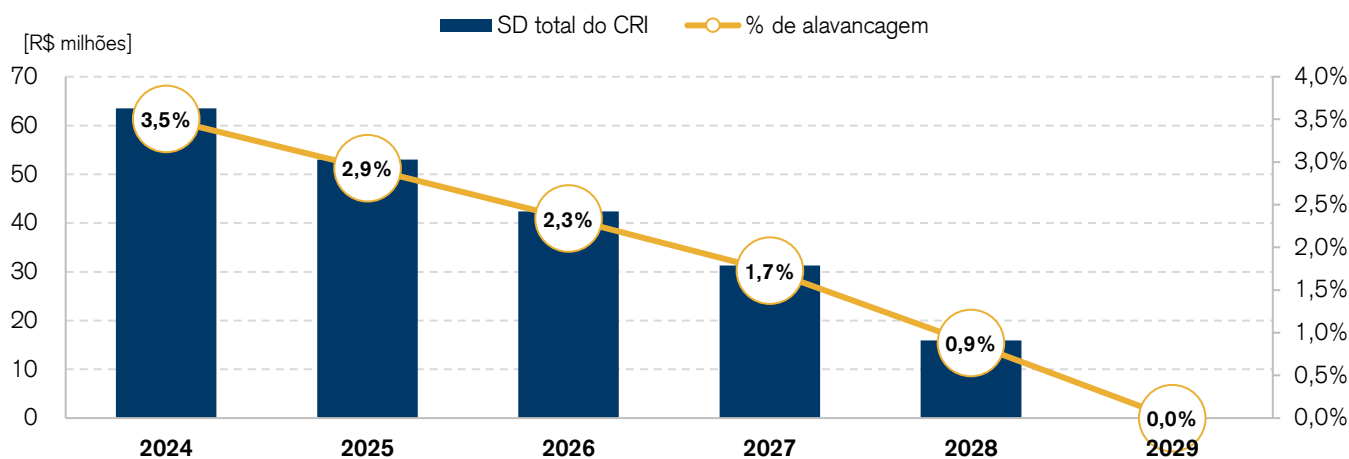
Fonte: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

## 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.

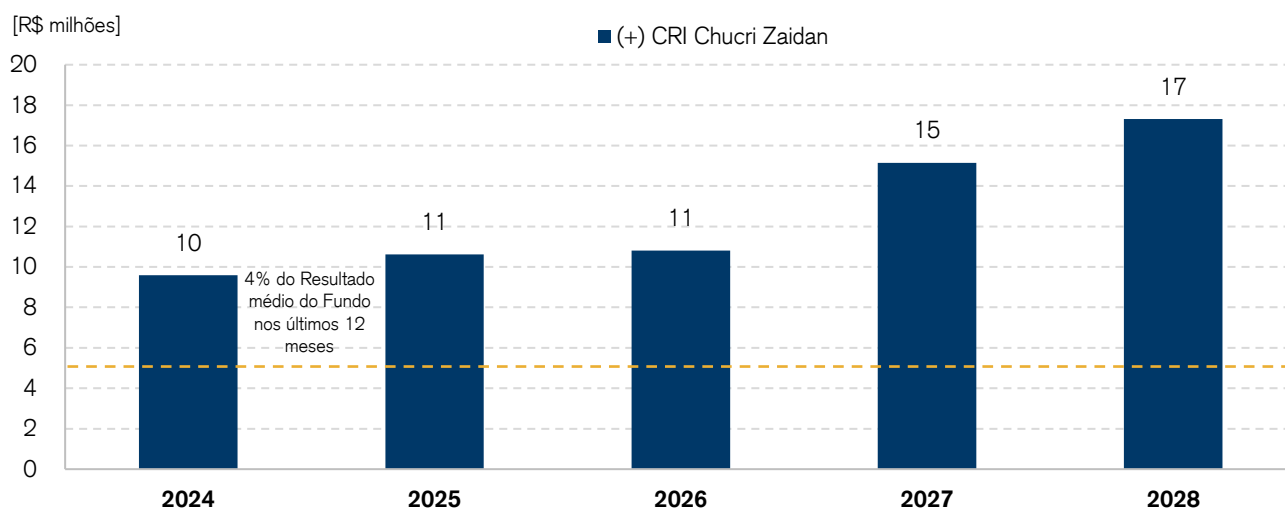
### Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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 Chucui | 16L0194496 | R\$ 63,48 milhões | CDI       | 1,32% | 17-Jan         |

Fonte: CSHG



## Principais Eventos

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14/06/2023 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária</b> <p>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<sup>2</sup> (“Imóvel”), atualmente vago.</p> |
| 18/05/2023 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart</b> <p>O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável 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<sup>2</sup>, atualmente vagos e sem receita de locação.</p>  |
| 10/04/2023 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro</b> <p>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”).</p>                                                                                                                                                                              |
| 06/04/2023 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Ed. Torre Rio Sul Center</b> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 07/12/2022 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Ed. Torre Rio Sul Center</b> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11/04/2022 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino</b> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| 25/10/2021 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Mario Garnero II</b> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Obras e desenvolvimentos

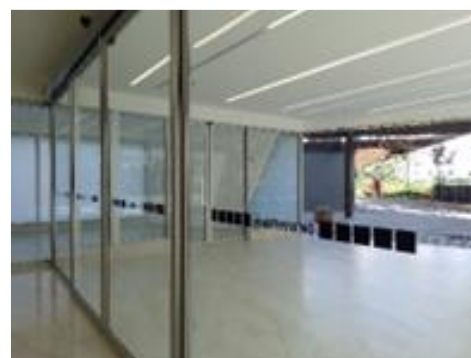
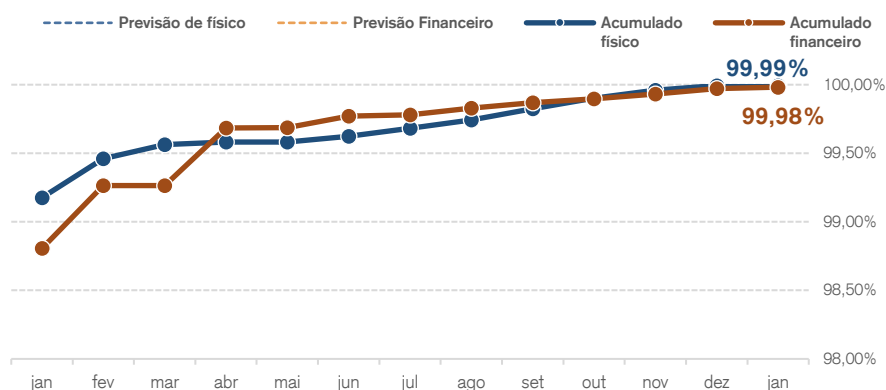
### • Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

A etapa de checklist da obra, que contempla a revisão dos itens pontuais levantados pela gerenciadora da obra, não foi finalizada em janeiro e por isso, conceitualmente, entende-se que a obra não teve avanço físico no mês – o avanço de 0,01% referente à conclusão total somente será confirmado quando todos os pontos do checklist forem atendidos. Entende-se que essa etapa de checklist ainda pendente, por se tratar de itens pontuais, não afeta o processo de implantação operação condominial dos novos espaços, que vem sendo organizado no cotidiano do empreendimento. Do ponto de vista regulatório, em janeiro o AVCB e Cadastro do Sistema Especial de Segurança foram emitidos para a totalidade do empreendimento.

### Acompanhamento dos serviços

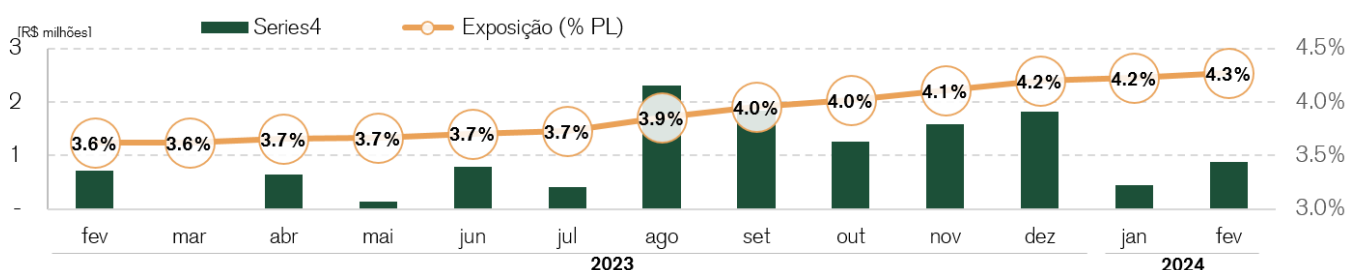
| Ano                         | 2020 a 2022            | 2023   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2024     |         | Total  |
|-----------------------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---------|--------|
| 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%   | 99.99% |
| 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%    | 0.02%   | 99.97% |
| 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%   | 100.00% |        |
| 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     | 0.88    | 77.94  |
| realizado                   |                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | previsto |         |        |

### Curva de avanço físico-financeiro | Apenas 2023 e 2024



Fonte: CSHG

### Exposição do Fundo em desenvolvimento



Fonte: CSHG

| Ano                                         | 2023  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2024     |       | Total realizado |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|-------|-----------------|
| Mês                                         | fev   | mar   | abr   | mai   | jun   | jul   | ago   | set   | out   | nov   | dez   | jan   | fev      |       |                 |
| Total investido Martiniano (R\$ em milhões) | 67.14 | 67.14 | 67.79 | 67.93 | 68.72 | 69.13 | 71.43 | 73.27 | 74.53 | 76.12 | 77.94 | 78.38 | 79.27    | 78.38 |                 |
| Exposição (% PL)                            | 3.6%  | 3.6%  | 3.7%  | 3.7%  | 3.7%  | 3.7%  | 3.9%  | 4.0%  | 4.0%  | 4.1%  | 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 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------------|
| 27-Dec-23          | Itaú Renda Fixa Referenciado<br>DI Custódia Soberano FCFI | (i)     | Aprovar        | Aprovado             |



**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\$ 1.842.378.432,56

| fev-23                                              | mar-23  | abr-23  | mai-23  | jun-23  | jul-23  | ago-23  | set-23  | out-23  | nov-23  | dez-23  | jan-24  |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b> |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 1.855,4                                             | 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 |

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

|                                |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | 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. |
| <b>IFIX</b>                    | Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.                                                                  |

### Seção: Liquidez

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

### Seção: Carteira

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

### Seção: Alavancagem

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alavancagem</b>   | É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel. |
| <b>Saldo Devedor</b> | É o montante financeiro das operações de alavancagem.                                   |

Atendimento a investidores  
[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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