



CSHG Real Estate FII

Junho 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\$ 119,35	R\$ 152,29	R\$ 1,4 bilhão	151.001	R\$ 1,50 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
162.187 m ²	15,08 %	R\$ 8.312,65	3,3 %	18,01%/15,21 %

1. Comentários do Gestor

No mês de junho, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 10,0 milhões (R\$ 0,85 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 4,4 milhões (R\$ 0,38 por cota). O resultado do Fundo foi impactado por quatro principais eventos extraordinários:

- Pagamento do IPTU do Edifício Alegria: o Fundo realizou a adesão ao programa de parcelamento incentivado (PPI) com o intuito de regularizar as pendências referentes ao IPTU de 2021 e 2022 do Edifício Alegria. Os custos programados eram de R\$ 3.532.533,37 (aproximadamente R\$ 0,299 por cota), contudo a adesão ao programa gerou uma economia de R\$ 1.131.921,67 (aproximadamente R\$ 0,096 por cota) para o Fundo resultando no impacto negativo de R\$ 2.400.611,70 (aproximadamente R\$ 0,203 por cota);
- Diferimento do aluguel da Azul: devido a evolução de uma tratativa comercial para possível expansão na área ocupada pela Azul, atual locatária do Edifício Jatobá, oferecemos a possibilidade de postergar o aluguel caixa junho para que o pagamento ocorra em seis parcelas equivalentes de R\$ 45.799,06 (aproximadamente R\$ 0,004 por cota) no segundo semestre. A ausência dessa receita gerou um impacto negativo de R\$ 274.794,33 (aproximadamente R\$ 0,023 por cota), valor que auxilia na linearização do resultado do Fundo para o segundo semestre;
- Centro Empresarial Guaíba (RS): como foi informado no último relatório gerencial ([link](#)) na seção “Comercial”, devido a tragédia que assolou o estado do Rio Grande do Sul (RS), o Centro Empresarial Guaíba ficou interditado e os seus locatários tiveram a isenção do aluguel no período. Essa condição gerou uma redução de receita de R\$ 142.521,24 (aproximadamente R\$ 0,012 por cota);
- Parcelas remanescentes de processos de desinvestimento: recebimento da décima-segunda parcela referente à venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 11.994,93 (aproximadamente R\$ 0,001 por cota).

Como informado no relatório anterior, a distribuição extraordinária anunciada foi de **R\$ 1,50/cota**, que representa, juntamente com as demais distribuições realizadas, **95,89%** do resultado auferido no primeiro semestre em regime de caixa. Os principais impactos extraordinários que ocorreram no semestre foram: (i) o recebimento da primeira parcela da venda do **Edifício Faria Lima** ([link](#)), que gerou um resultado de aproximadamente R\$ 23,83 milhões (+R\$ 2,02 por cota); (ii) o reconhecimento da indenização da venda do imóvel **Edifício Alegria** ([link](#)) que gerou um resultado de R\$ 750,0 mil (+ R\$ 0,06 por cota) e (iii) o recebimento da multa rescisória da Armac no valor de R\$ 691,4 mil (+ R\$ 0,06 por cota).

1.1 Retrospectiva do primeiro semestre

Chegamos ao fim do primeiro semestre de 2024 e, como de costume, gostamos de relembrar os principais acontecimentos do Fundo a fim de fazer um comparativo com os objetivos que havíamos compartilhado no relatório de dezembro de 2023, em “**Planos e perspectivas para 2024**”.

No relatório de dezembro de 2023 a gestão estabeleceu metas cruciais para a performance do Fundo, que podem ser divididas em três principais tópicos: (i) venda do **Edifício Faria Lima**; (ii) aquisição de CRIs; (iii) redução da vacância do Fundo. Agora é o momento de analisar cada um desses pontos, avaliando o progresso e ajustando a nossa estratégia conforme necessário.

- Venda do edifício Faria Lima: a gestão havia apontado a possibilidade da venda de um ativo, a qual acabou se concretizando conforme o fato relevante ([link](#)). Até a presente data, a operação gerou um impacto positivo de R\$ 23.837.353,95 (aproximadamente R\$ 2,02 por cota) e, após o pagamento das quatro parcelas semestrais remanescentes, no valor de R\$ 10.687.500,00 (aproximadamente R\$ 0,95 por cota) acrescidos da variação positiva do índice IPCA/IBGE, o Fundo terá auferido um lucro caixa total de aproximadamente R\$ 43.340.643,55 (aproximadamente R\$ 3,67 por cota). Importante salientar que, de acordo com o cronograma da venda, o Fundo receberá a segunda parcela no decorrer do segundo semestre do ano, o que auxiliará na linearização do resultado;

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

- (ii) Aquisição de CRIs: em sequência à transação do **Edifício Faria Lima**, a fim de melhor rentabilizar os recursos em caixa provenientes da transação, a gestão optou por, ao invés de realizar o pré-pagamento do CRI Chucri Zaidan que iria resultar em uma multa de pré-pagamento de aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (aproximadamente R\$ 0,17 por cota), comprar outros CRIs na ponta do ativo em volume e taxas equivalentes ao CRI Chucri Zaidan a fim de neutralizar as receitas e despesas financeiras provenientes das operações. Até a presente data, o Fundo já adquiriu um volume de aproximadamente R\$ 55.800.000,00 em CRIs, o que reduziu o impacto negativo da dívida de R\$ 0,06 por cota em dezembro de 2023 para R\$ 0,01 no final do primeiro semestre de 2024. Novos acréscimos desse volume com o intuito de continuar a neutralização desse impacto serão comunicados em relatórios futuros;
- (iii) Redução da vacância: ao longo do primeiro semestre, as vacâncias física e financeira reduziram de, respectivamente, 27,24% e 19,01% para 18,01% e 15,21%, impulsionadas tanto pelo plano de desinvestimento, quanto pelo positivo andamento das tratativas comerciais para reduzir a vacância dos ativos. Em fevereiro, concluímos a expansão de 1.642 m² da BP – Beneficência Portuguesa na **Torre do Martiniano** e, em maio, concluímos a locação de 1.865 m² para a DASA que irá desenvolver um centro de diagnósticos no **Edifício Sêneca**.

Conforme a tabela de premissas e projeções abaixo, apesar da ocorrência de fatores externos que fujam do nosso controle (e.g. crise ambiental no Rio Grande do Sul), fomos capazes de fechar o semestre cumprindo integralmente os “**Planos e expectativas para 2024**” delimitados no relatório de dezembro de 2023.

(R\$ por cota)	S1 de 2023	S2 de 2023	S1 de 2024	S2 de 2024
Recorrente	0,62	0,60	0,62	0,66
Não recorrente	0,30	0,29	0,32	0,07*
Resultado	0,91	0,88	0,94	0,74
Distribuição	0,88	0,85	0,90	0,78

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. * Os valores consideram a adimplência das parcelas.

A gestão segue trabalhando em seus melhores esforços para continuar com o cumprimento do plano apresentado, priorizando com as suas escolhas sempre a perenidade do Fundo, a previsibilidade e a transparência com o cotista.

2. Comercial

O Fundo encerrou o mês de junho sem alteração na sua ocupação, com as vacâncias física e financeira de 18,01% e 15,21%.

Na **Torre Martiniano**, seguimos com algumas negociações de locação, que inclusive demandam mais área que o prédio possui disponível. O desafio é acelerar os processos e buscar a melhor composição de condições comerciais e área ocupada, extraindo o melhor resultado possível. A empresa interessada em explorar o Centro de Convenções está evoluindo com os estudos arquitetônicos e orçamentários a fim de melhor detalhar o projeto e custos para o espaço.

O **Ed. Antônio das Chagas** recebeu duas visitas no mês, sendo que um dos interessados está avançando com estudos de *layout* e custos. Estamos bastante próximos da empresa e auxiliando em todas as frentes necessárias para a evolução do negócio.

Por fim, apesar das enchentes no Rio Grande do Sul terem afetado diretamente o **Centro Empresarial Guaíba**, estamos recebendo diversas visitas de empresas que ocupam espaços térreos em regiões que foram muito mais afetadas; hoje tais empresas buscam locais que sejam mais abrigados de uma nova enchente. Estamos em discussão de contrato para a locação de um andar, com expectativa de assinatura nas próximas semanas. Estamos trabalhando para deixar o prédio totalmente operante ainda durante o mês de julho, a fim de aumentar a atratividade do edifício frente à concorrentes diretos que também foram afetados pelas enchentes na região.

3. Técnico

Em junho não ocorreram atualizações significativas em relação ao pós-obras do **Martiniano**, a administração predial segue o planejamento de implantação da operação da fase 02, colocando os equipamentos e instalações em funcionamento e organizando os procedimentos de rotina junto à equipe geral de manutenção. Contudo, a liberação dessa área nova para exploração comercial ainda depende do andamento do processo de cumprimento e recebimento da obra na esfera municipal – ao final do mês de junho, ocorreu uma vistoria no imóvel por parte da prefeitura, sendo assim, a expectativa é que nos próximos dias seja comunicada ou publicada alguma decisão formal sobre a finalização da obra.

No **Sêneca**, o novo locatário do bloco C do empreendimento iniciou a mobilização das obras de reforma do local para implantação de sua operação. As intervenções estão sendo acompanhadas pelo time do condomínio e por uma gerenciadora, a qual monitora eventuais riscos à edificação como um todo dado que as obras contemplam grandes intervenções na fachada e nas instalações.

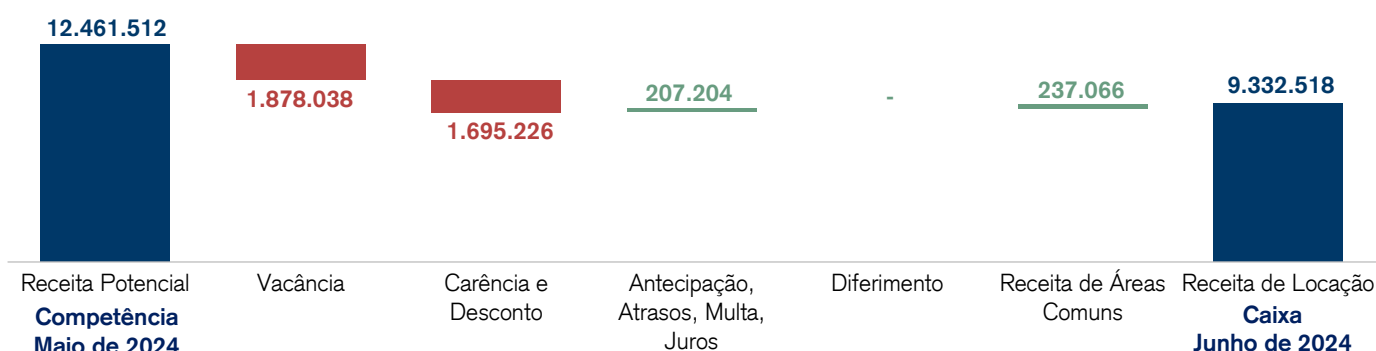
Em relação ao edifício **Guaíba**, que foi atingido pelas enchentes que afetaram o Rio Grande do Sul, o imóvel permanece ainda sem operação, mas há um planejamento preliminar de ações que foi desenhado e já está em andamento para recuperar os pavimentos e equipamentos afetados. Os primeiros testes com fornecedores foram realizados e os custos iniciais levantados, as contratações serão realizadas via condomínio através de um aporte extraordinário do Fundo para benfeitorias no local – visto que as possíveis indenizações através do seguro patrimonial ainda encontram-se em fase de análise e devem demorar a ter retorno.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho 2024	Mai 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.332.518	9.885.558	60.957.201	121.325.627
Rendimentos Mobiliários ¹	718.473	645.211	3.247.424	5.186.307
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(6.706)	(12.147)	24.581.941	44.981.935
IR sobre Ganhos de Capital	(66)	(13)	(78)	(78)
Total de Receitas	10.044.220	10.518.609	88.786.488	171.493.790
Despesas Financeiras ¹	(608.553)	(595.248)	(3.702.222)	(8.404.886)
Despesas Imobiliárias ¹	(3.622.075)	(1.136.986)	(9.883.251)	(15.213.815)
Despesas Operacionais ¹	(1.352.306)	(1.478.474)	(8.649.209)	(18.698.486)
Total de Despesas²	(5.582.934)	(3.210.707)	(22.234.683)	(42.317.188)
Resultado	4.461.287	7.307.902	66.551.805	129.176.602
Rendimento Anunciado	17.726.651	9.217.858	63.815.942	124.086.554
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

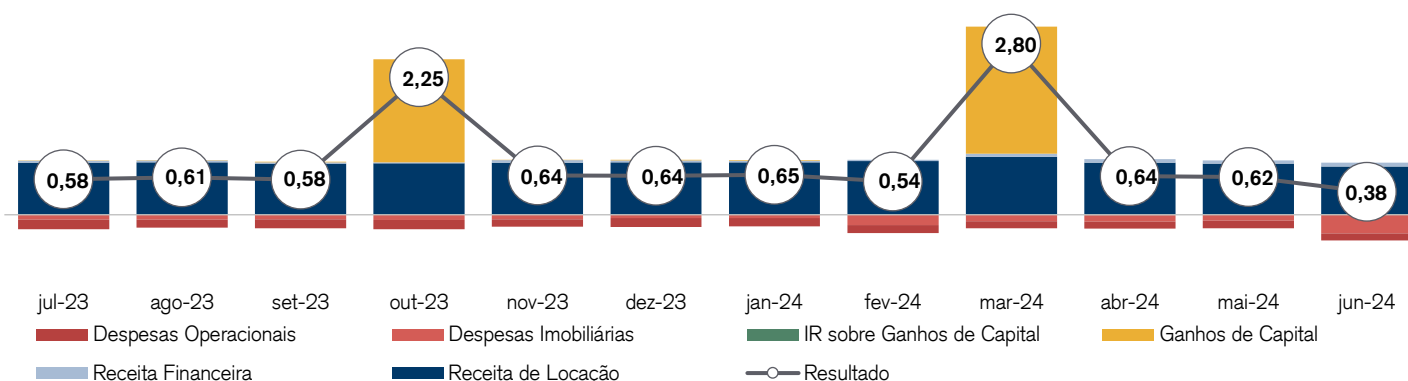
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,20	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,50
Saldo de resultado acumulado¹											
1,39	1,23	1,02	2,49	2,36	1,79	1,67	1,43	3,45	3,31	3,15	2,02

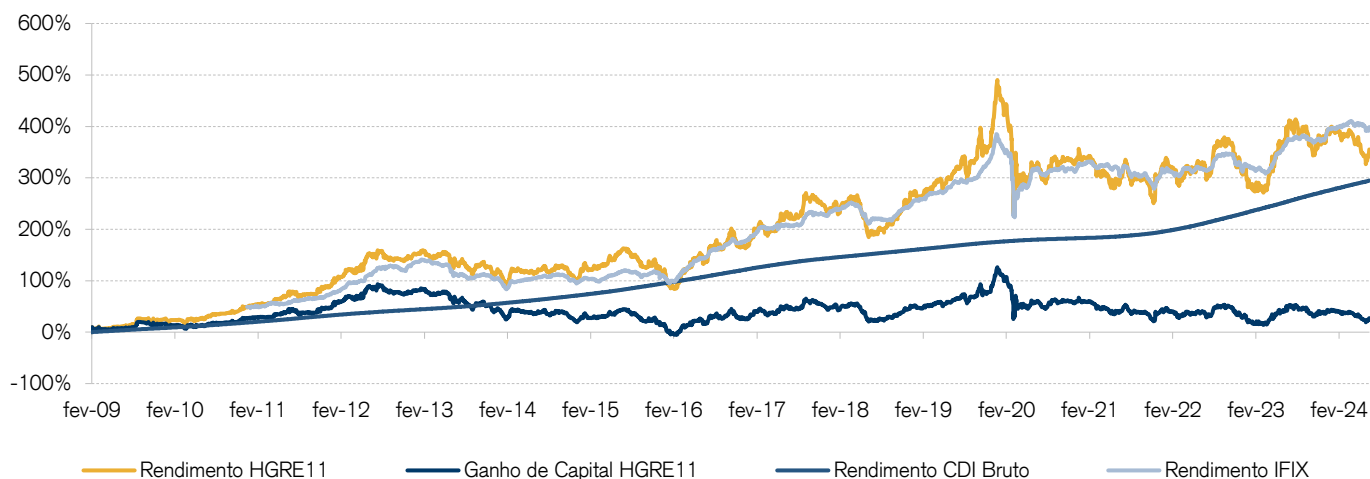


Fonte: CSHG.

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Rentabilidade

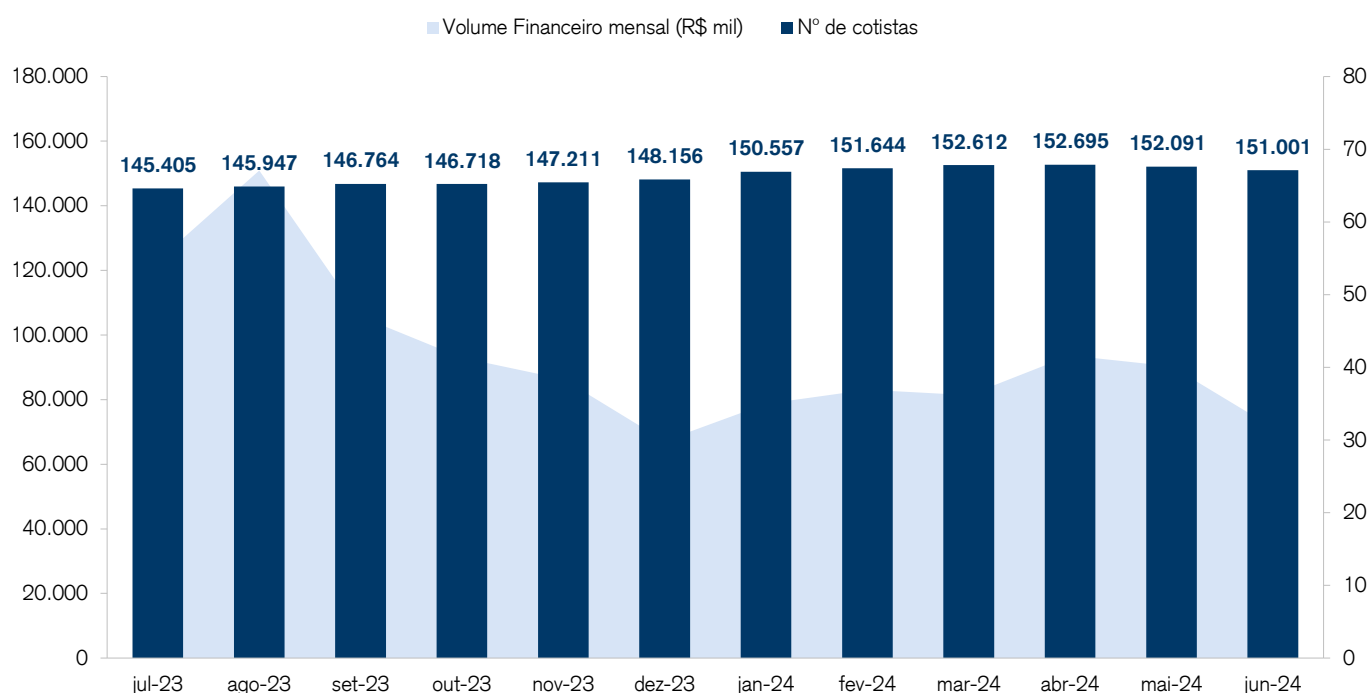
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	1,7%	-6,7%	-8,8%	355,3%
IFIX ¹	-1,0%	1,1%	6,1%	*
CDI Bruto	0,8%	5,3%	11,7%	294,8%



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: 28/06/2024.

Liquidez

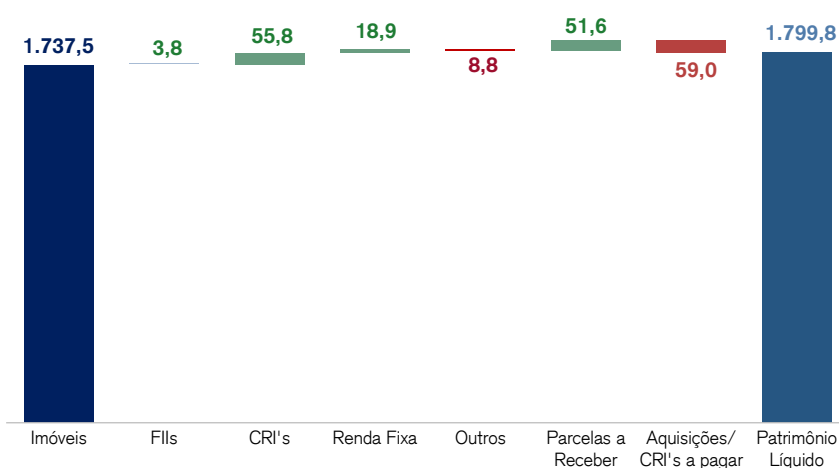
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	31,7	221,6	499,9
Giro¹	2,3%	14,9%	32,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.737,5
FIs	3,8
CRI's	55,8
Renda Fixa	18,9
Outros	(8,8)
Parcelas a Receber	51,6
Aquisições/ CRI's a pagar	(59,0)
Patrimônio Líquido	1.799,8
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	152,29

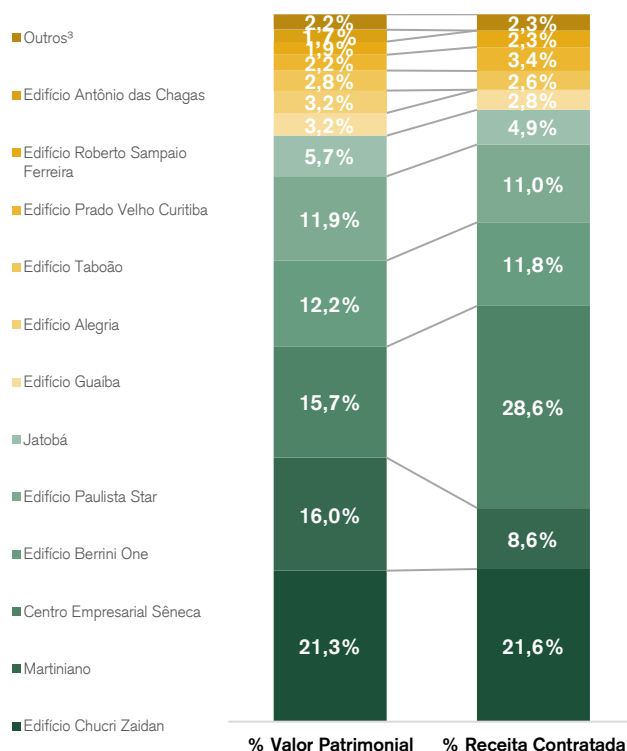
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Edifício Faria Lima	43,3	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(59,0)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	8,3	(link)

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

Ativos Imobiliários²



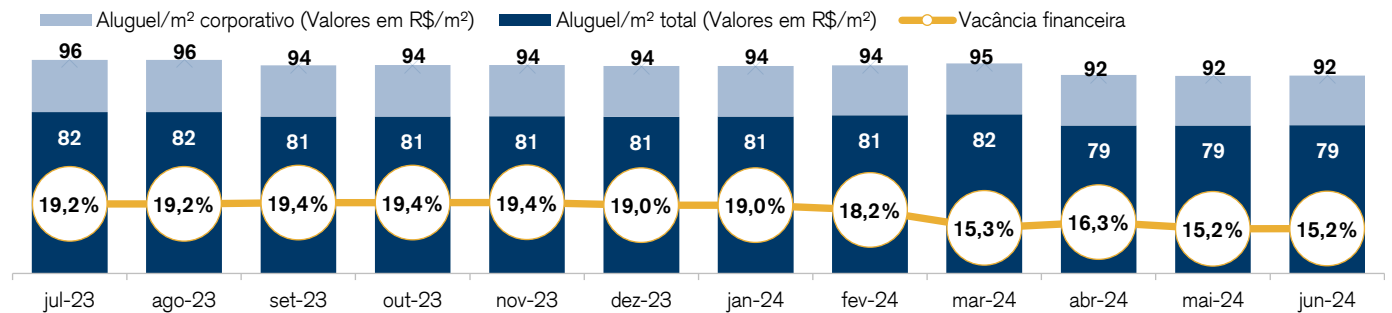
Ativos Imobiliários					
1	Edifício Guaíba	7	Conjunto Transatlântico	13	Edifício Antônio das Chagas
2	Jatobá	8	Centro Empresarial São Paulo Cenesp	14	Edifício Chuchri Zaidan
3	Edifício Paulista Star	9	Edifício Roberto Sampaio Ferreira	15	Martiniano
4	Centro Empresarial Teleporto	10	Edifício Prado Velho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

Fontes: CSHG. ²O imóvel "Edifício Alegria" ainda está sendo considerado nesse gráfico, visto que ainda não ocorreu a transferência da escritura. ³Outros: Imóveis que representam percentual inferior a 1,7% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto 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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

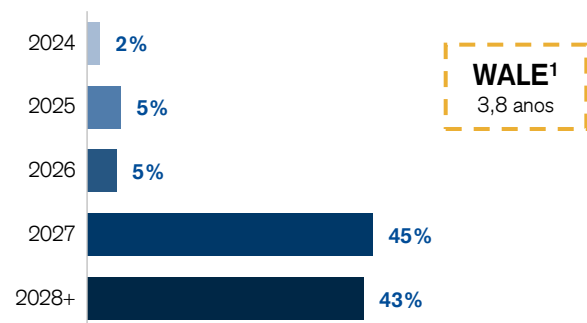
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



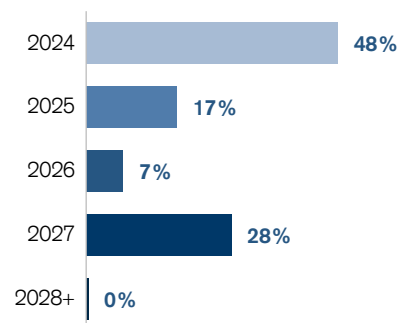
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



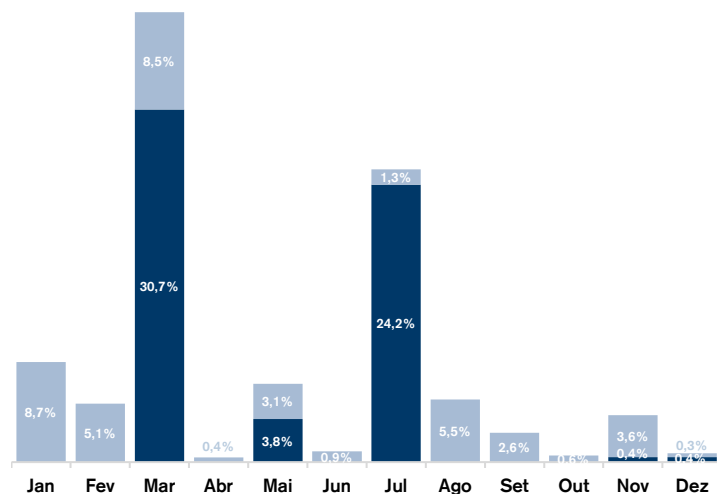
Fontes: CSHG.

Revisonal dos contratos (% da Receita Contratada)



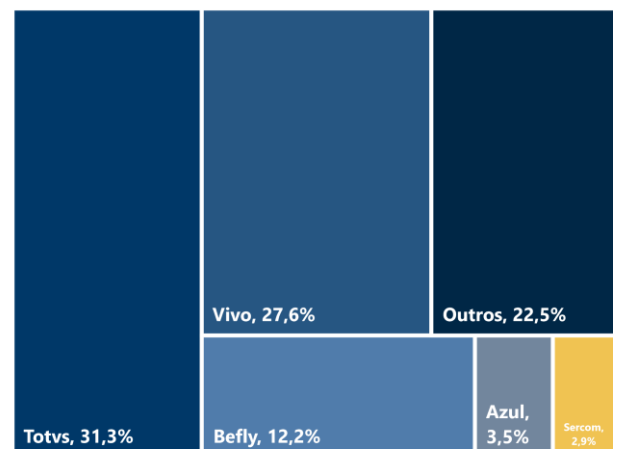
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



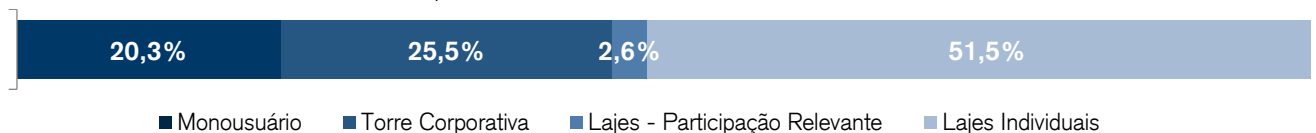
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 34

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

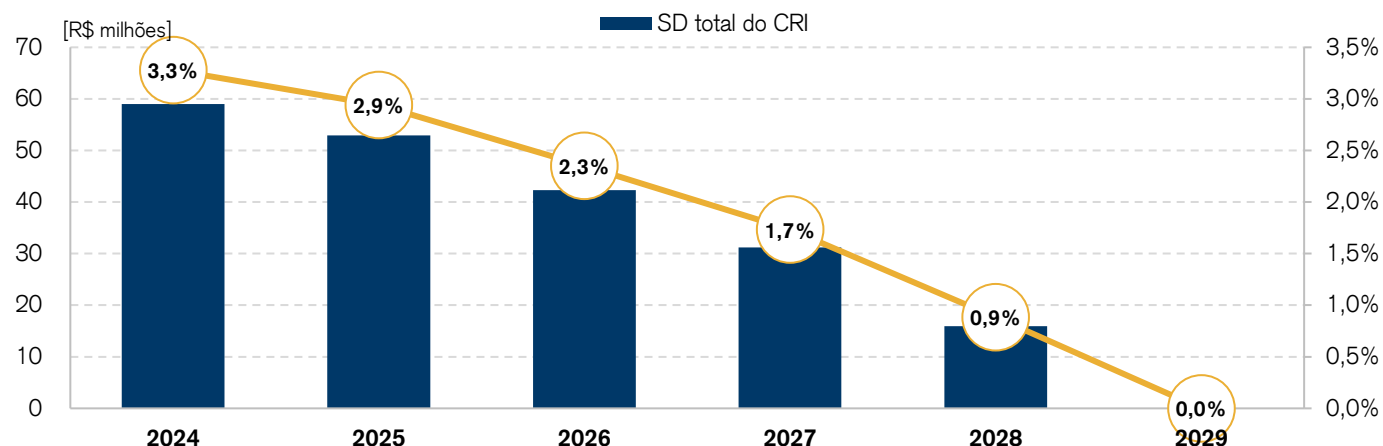


Fonte: CSHG.

Alavancagem

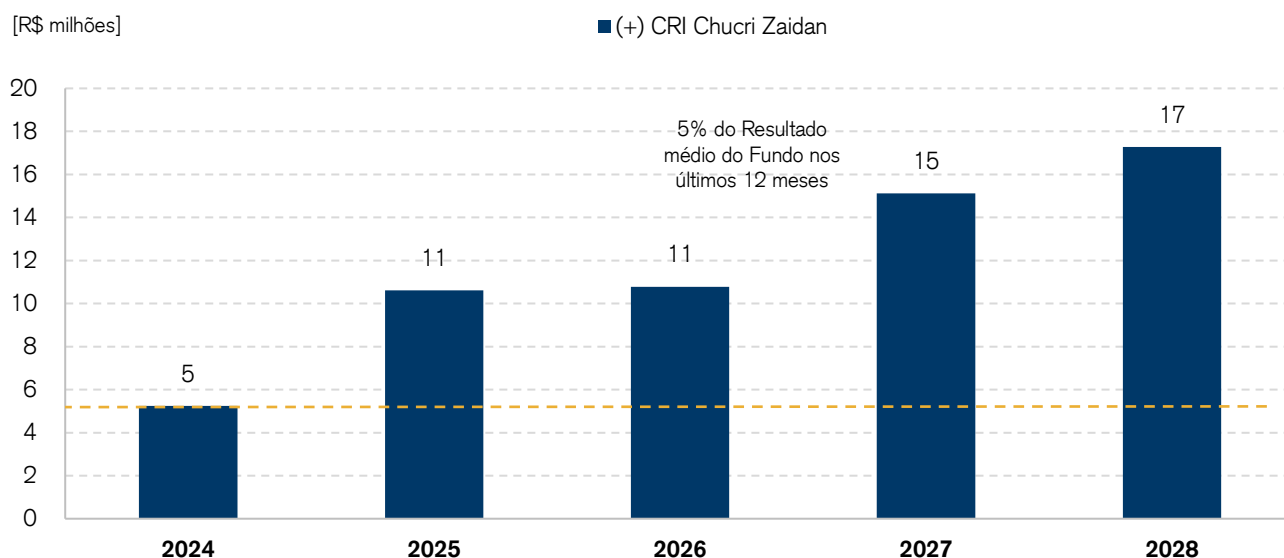
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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 5% 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 Chucuri	16L0194496	R\$ 59,02 milhões	CDI	1,65%	17-Jan

Fonte: CSHG

Principais Eventos

14/03/2024 (Link)	Venda Imóvel Edifício Faria Lima O Fundo firmou (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais n.ºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis Escritura") e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais n.ºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis CVC") todos do Condomínio Edifício Faria Lima.
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, n.º 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, n.º 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² ("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 irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², 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 ("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.

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%	38,5%	A
<u>Centro Empresarial Sêneca</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100,0%	1,9%	AAA
<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%	53,4%	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\$ 1.826.420.623,07

jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.835,3	1.833,5	1.831,6	1.829,2	1.825,9	1.812,1	1.811,1	1.809,2	1.814,3	1.811,9	1.809,8	1.799,8

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