



# CSHG Real Estate FII

## Setembro 2021

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

| Cota valor de Mercado <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas               | Rendimento                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 130,85                         | R\$ 168,98                    | R\$ 1,5 bilhão                         | 113.042                      | R\$ 0,69 por cota                |
| ABL <sup>1</sup><br>Total          | Dividend Yield <sup>1</sup>   | Retorno Mensal <sup>1</sup>            | Vacância Física <sup>1</sup> | Vacância Financeira <sup>1</sup> |
| 202.940 m <sup>2</sup>             | 6,33%                         | -1,16%                                 | 24,05%                       | 26,86%                           |

## 1. Comentários do Gestor

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de setembro com 24,05% de vacância física e 26,86% de vacância financeira. As vacâncias física e financeira tiveram um leve aumento em relação ao mês de agosto por conta da devolução dos conjuntos 62 e 71 pela Stellantis no Ed. Berrini One.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 15,0 milhões (R\$ 1,31 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 12,3 milhões (R\$ 1,04 por cota). A receita de setembro foi maior em relação ao recorrente do Fundo por conta das verbas rescisórias da Stellantis e da ENEL, que somam aproximadamente R\$ 6,0 milhões. Vale destacar que neste mês foi pago apenas a primeira parte da multa rescisória da ENEL, sendo que o pagamento do restante está previsto para ocorrer no início de 2022.

## 2. Relação com Investidores

### Comunicado ao Mercado – Reformulação da comunicação da CSHG

Com intuito de aprimorar o atendimento e a comunicação junto aos seus investidores, a CSHG divulgou Comunicado ao Mercado acerca da implementação de: (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário ("FII's") sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIIs no site da CSHG.

Para mais detalhes, sugerimos a leitura na íntegra do Comunicado ao Mercado, disponível neste [link](#).

## 3. Comercial

Durante o mês de setembro tivemos duas movimentações no Fundo, uma devolução de dois conjuntos do Berrini One ocupados pela Stellantis, cuja decisão de saída foi para consolidar as operações após a fusão com o Grupo PSA em outro local de menor custo. Em contrapartida, a Armac, que já ocupava o 6º e 7º andares da Torre Jatobá formalizou a expansão para o 5º andar, com isso por enquanto o impacto da devolução da Enel ainda é nulo, uma vez que os demais espaços (térreo ao 4º andar) ainda não foram formalmente devolvidos, o que deve ocorrer nas próximas semanas. Também na Torre Jatobá, estamos em vias de assinar o contrato de locação do 12º andar para uma empresa de primeira linha, em condições comerciais compatíveis com as transações do mercado de Alphaville e, mais especificamente, da própria Jatobá. Seguimos atuando na constante busca por novos locatários para a torre, e além de visitas e propostas em andamento, temos também mais um andar em fase de assinatura de contrato.

No dia 13/09, a Odontoprev, ocupante do 13º e 14º andar da Torre Jatobá, notificou a sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação e, a partir de 11 de janeiro de 2021, estes andares estarão vagos e disponíveis para ocupação de outras empresas. Na data de devolução do imóvel a empresa deverá pagar uma multa de R\$ 478.228,77, aproximadamente R\$ 0,04 por cota. Vale ressaltar que o aluguel da empresa sofrerá reajuste inflacionário em 2021 e, por conta disso, o valor da multa também será corrigido.

Em relação à Torre Martiniano, as negociações com a empresa interessada na ocupação de quase 50% da torre foram suspensas. Nas últimas semanas o prédio que ocupam teve uma vacância grande anunciada, justamente por uma outra empresa do mesmo segmento, o bancário, e com isso além da sinergia que a expansão no mesmo local confere, há uma grande economia em custo de obras, pois vão aproveitar grande parte dele. Em contrapartida, estamos evoluindo com um novo processo para a locação de 1/3 da torre, além de ter recebido diversas visitas, uma delas de um ocupante interessado na totalidade da torre.

## Venda – Centro Empresarial Mario Garnero

Conforme antecipado em nossos relatórios recentes e divulgado via Fato Relevante na data de 6 de outubro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel se comprometendo a vender os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Centro Empresarial Mario Garnero, que representa toda a sua participação no imóvel, com área total de 3.654,20 m<sup>2</sup> pelo valor total de R\$ 67.968.120,00, equivalente a R\$ 18.600/m<sup>2</sup>. O Fundo fez jus ao recebimento do sinal e receberá o restante no ato da escritura definitiva, prevista para o final de outubro. A transação, quando concluída, gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 36,5 milhões, equivalente a R\$ 3,08 por cota.

Utilizaremos este espaço para discorrer sobre nossa visão do negócio e sua motivação, comparando com as opções que dispomos atualmente, haja vista que o Fundo possui uma obrigação de pagamento da segunda parcela do Ed. Chucri Zaidan para o mês de outubro e dispunha de duas opções para levantar recursos: emissão ou venda de ativos.

Por óbvio, a decisão foi pela venda de ativos, no caso a totalidade da participação no Ed. Mario Garnero. Analisando tanto a questão puramente imobiliária quanto a financeira do Fundo e mercado – valor de mercado e patrimonial do Fundo, ambiente para emissão de cotas, incertezas – a decisão mais vantajosa se mostrou seguir com a venda.

### Análise do efeito no Valor Patrimonial da Cota

Uma opção no levantamento de recursos para honrar o compromisso seria a emissão de novas cotas pelo HGRE. Sem entrar no mérito do ambiente de aumento dos juros e incertezas político-econômicas que têm dificultado captações, uma emissão de cotas neste momento seria altamente prejudicial ao Fundo, cujo valor de mercado na data de fechamento deste relatório é de R\$ 130,85 por cota e seu valor patrimonial é de R\$ 168,98 por cota, um desconto de 22,6%. Isto significa que, caso realizássemos uma emissão com preço de emissão igual ao valor de mercado e montante de R\$ 68 milhões, mesmo valor da transação, haveria uma redução do valor patrimonial do Fundo de 1,0%, para R\$ 167,37/cota. Em contrapartida, a realização da venda, com valor 23,4% superior ao valor patrimonial do ativo, elevou o valor patrimonial do Fundo para R\$ 170,11, 0,7% superior ao valor da cota antes da operação. Ou seja, analisando-se as possibilidades pela ótica do valor patrimonial, a venda se mostrou a opção mais vantajosa ao Fundo.

### Análise Imobiliária

Durante muito tempo o Fundo tinha como parte de sua estratégia o aumento da participação no Ed. Mario Garnero pois suas características iam de encontro ao objetivo de carteira que temos no longo prazo – lajes corporativas, região centralizada e líquida, potencial de valorização e possibilidade de controle e consolidação da participação. O Fundo, inclusive, adquiriu mais um andar na torre no ano de 2018, pelo valor de R\$ 9.578,02/m<sup>2</sup>, e seguia buscando aumentar a participação com aquisições em valores que pudessem conferir valorização adequada ao risco do Fundo. No entanto, houve a aquisição de um bloco de andares por outro investidor, ocupante do prédio, que também tinha uma estratégia de controle. Este possuía uma visão diferente de precificação do ativo, maior que a do Fundo. Dessa forma, julgamos ser impossível de se competir em função dos retornos buscados e a possibilidade de crescimento no ativo, uma vez que a relevância e potencial de extração de valor se encerraram.

Aliado a isso, a opção de levantamento de recursos pelo Fundo em que a emissão de novas cotas, que seria altamente prejudicial, nos fez buscar na carteira a melhor possibilidade de venda com velocidade e precificação adequada, os quais apontaram ser o Mario Garnero ou o Ed. Faria Lima. O primeiro foi o escolhido por conta da precificação e capacidade de concluir a transação do comprador no tempo necessário, sem qualquer custo de intermediação imobiliária.

Por último, ainda que haja um potencial de valorização do prédio com o término da reforma da fachada e outras melhorias previstas, temos um certo grau de risco no curto e médio prazos atrelados à subida dos juros e cenário político e econômico. Em números, o laudo de avaliação do imóvel precificou a locação de mercado do ativo em R\$ 90,00/m<sup>2</sup> sendo que a receita atual está em R\$ 73,34/m<sup>2</sup>, o que nos faz pensar que havia um upside claro de curto prazo, com a convergência dos aluguéis aos R\$90,00/m<sup>2</sup>, e em nossa opinião de fato havia. Por outro lado, já havíamos recebido a notícia pelo locatário de um andar a intenção de saída no final do contrato, em Janeiro, que levaria a 20% nossa vacância no prédio, alongando ainda mais o prazo para atingirmos a receita de mercado desejada. Ainda, quando analisamos o valor de venda de R\$ 18.600/m<sup>2</sup>, não podemos desprezar o fato dele ser 23,4% superior ao valor avaliado (cuja premissa base é uma renda estabilizada de R\$ 90/m<sup>2</sup>) e com um Cap Rate de 5,8% sobre a renda projetada e de 4,8% sobre a receita atual, que ainda não considera a vacância. Em um cenário de alta de juros e incertezas político econômicas, a transação na visão imobiliária fez total sentido.

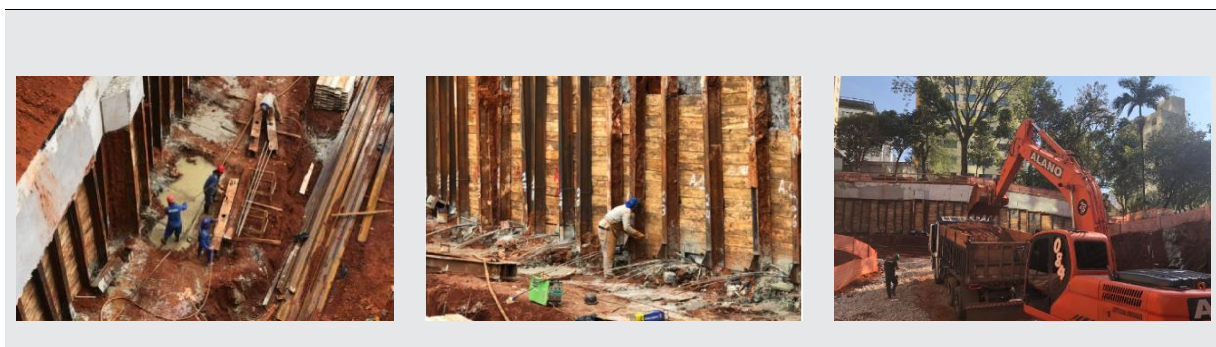
Em resumo, quando analisamos pelas duas óticas elencadas acima, entendemos que tomamos a decisão mais adequada para o momento. O objetivo de um gestor é de entregar retorno ao investidor por um produto de investimento imobiliário, que por natureza tem ciclos longos, as decisões são tomadas nos diversos momentos deste ciclo. Ainda que de fato haja valor a se extrair do Ed. Mario Garnero, as transações imobiliárias são demoradas e menos líquidas pela própria natureza do produto e concentração de risco e é muito comum os gestores imobiliários se equivocarem na tomada de decisão – seja na compra ou venda – aguardando o timing ideal para tal. Por fim, acreditamos que qualquer análise que considere apenas o valor de um imóvel (seja comprando ou

vendendo), que desprezar as condições de origem dos recursos, e no caso dos FIs em especial, as condições de uma eventual emissão de cotas, invariavelmente se mostrará equivocada.

#### 4. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **Martiniano:** Mantendo o ritmo da etapa de escavação e estruturação de contenção, chegou-se em setembro ao avanço físico de 63,8% e avanço financeiro de 64,9%. Esse avanço lento da obra durante essa etapa deverá ser recuperado ao longo dos próximos meses, com o replanejamento da obra que está sendo realizado pela construtora. Na sequência, seguem algumas fotos da obra e o cronograma físico-financeiro atualizado.

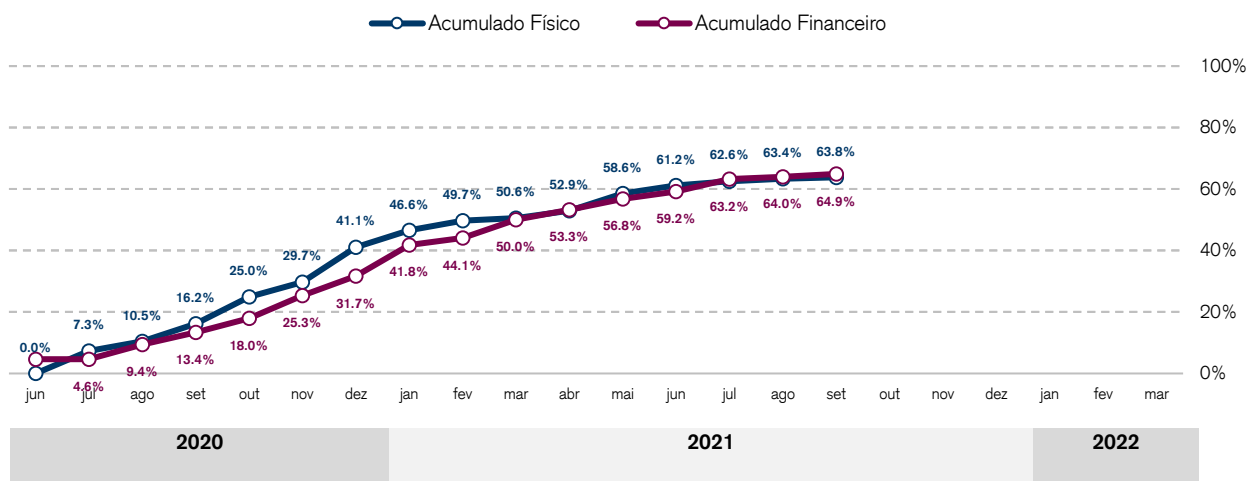


## Torre Martiniano: Acompanhamento de Obra

| Ano                            | 2021      |      |      |      |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      | 2022 |      |       | Total |
|--------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Mês                            | jun       | jul  | ago  | set  | out  | nov  | dez   | jan   | fev  | mar  | abr  | mai  | jun  | jul  | ago  | set      | out  | nov  | dez  | jan  | fev  | mar   |       |
| Físico                         | N/A       | 7.3% | 3.1% | 5.8% | 8.7% | 4.8% | 11.4% | 5.4%  | 3.1% | 0.9% | 2.4% | 5.7% | 2.7% | 1.4% | 0.8% | 0.5%     | 3.0% | 5.0% | 6.0% | 7.0% | 6.0% | 9.2%  | 100%  |
| Financeiro %                   | 4.6%      | 0.0% | 4.8% | 4.0% | 4.6% | 7.4% | 6.4%  | 10.1% | 2.2% | 6.0% | 3.2% | 3.6% | 2.4% | 4.0% | 0.8% | 0.9%     | 0.6% | 1.1% | 4.8% | 3.6% | 4.6% | 20.3% | 100%  |
| Desembolso<br>(R\$ em milhões) | 2.75      | -    | 2.81 | 2.38 | 2.71 | 4.36 | 3.79  | 5.99  | 1.32 | 3.54 | 1.92 | 2.10 | 1.41 | 2.37 | 0.47 | 0.54     | 0.37 | 0.67 | 2.85 | 2.14 | 2.70 | 12.05 | 59.26 |
|                                | realizado |      |      |      |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |      | previsto |      |      |      |      |      |       |       |

Fonte: CSHG

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



|                      |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |      |
|----------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|-----|-----|------|
| Acumulado Físico     | 0% | 7% | 10% | 16% | 25% | 30% | 41% | 47% | 50% | 51% | 53% | 59% | 61% | 63% | 63% | 64% | 67%      | 72% | 78% | 85% | 91% | 100% |
| Acumulado Financeiro | 5% | 5% | 9%  | 13% | 18% | 25% | 32% | 42% | 44% | 50% | 53% | 57% | 59% | 63% | 64% | 65% | 66%      | 67% | 71% | 75% | 80% | 100% |
| realizado            |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | previsto |     |     |     |     |      |

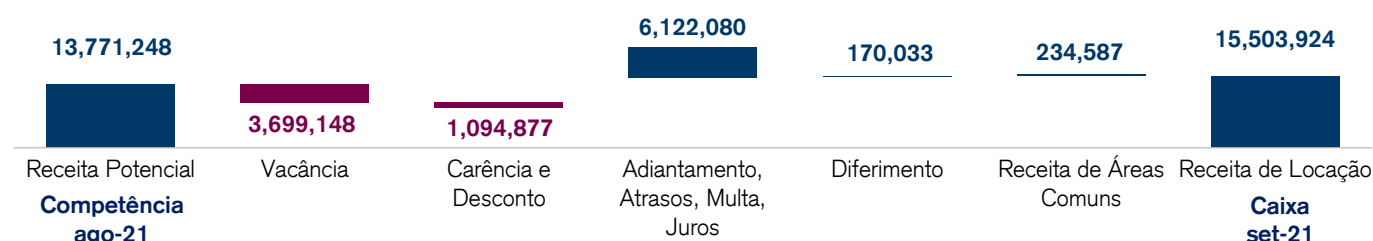
Fonte: CSHG.

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Setembro de 2021   | Agosto de 2021     | 2021                | 12 Meses            |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 15.503.924         | 10.227.339         | 94.548.700          | 123.302.387         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | (433.194)          | (364.379)          | (2.648.693)         | (2.953.439)         |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | -                  | -                  | 14.563.585          | 16.038.898          |
| IR sobre Ganho de Capital            | -                  | -                  | (9.079)             | (165.293)           |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>15.070.730</b>  | <b>9.862.960</b>   | <b>106.454.513</b>  | <b>136.222.553</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (1.153.820)        | (561.841)          | (8.337.093)         | (10.701.698)        |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (1.579.860)        | (1.573.722)        | (14.460.876)        | (19.463.839)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(2.733.680)</b> | <b>(2.135.563)</b> | <b>(22.797.969)</b> | <b>(30.165.537)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>12.337.051</b>  | <b>7.727.397</b>   | <b>83.656.545</b>   | <b>106.057.015</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 8.154.259          | 8.154.259          | 80.597.171          | 105.140.776         |
| Quantidade de Cotas                  | 11.817.767         | 11.817.767         | -                   | -                   |

Fonte: CSHG.

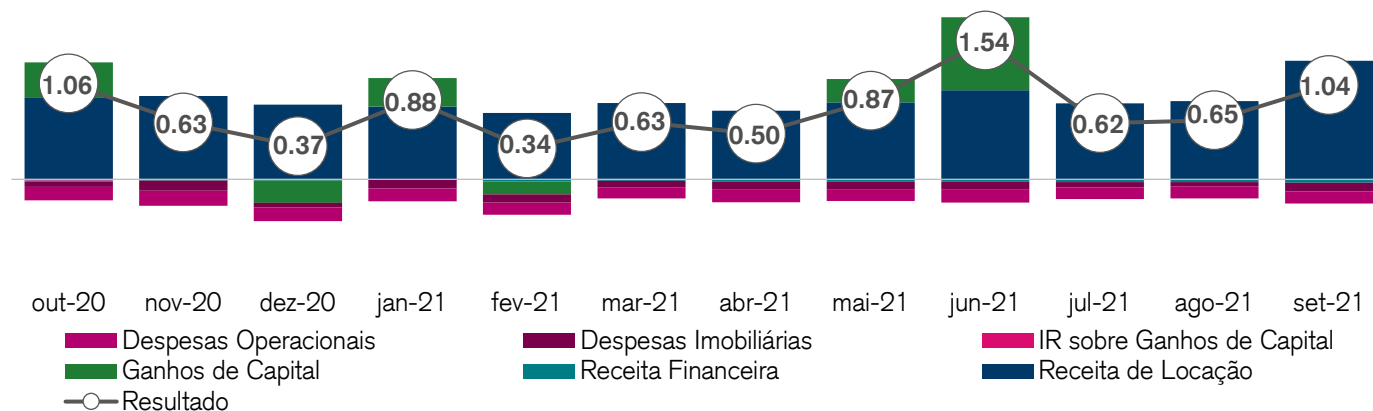
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

| Out-20                                          | Nov-20 | Dez-20 | Jan-21 | Fev-21 | Mar-21 | Abr-21 | Mai-21 | Jun-21 | Jul-21 | Ago-21 | Set-21 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,65                                            | 0,65   | 0,97   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,69   | 1,38   | 0,69   | 0,69   | 0,69   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 1,39                                            | 1,37   | 0,78   | 0,90   | 0,57   | 0,54   | 0,37   | 0,55   | 0,71   | 0,64   | 0,60   | 0,95   |



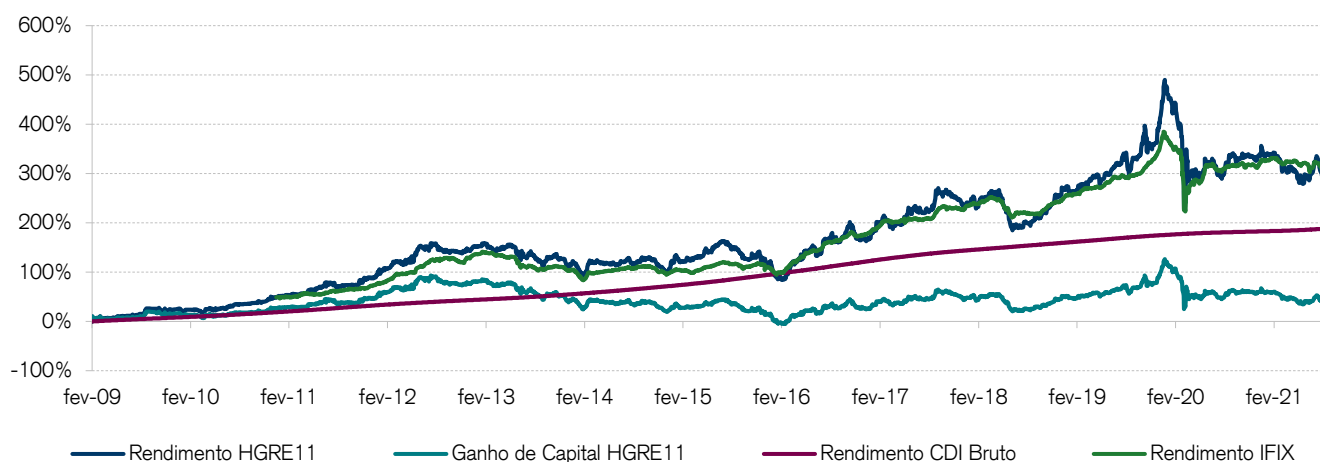
Fonte: CSHG.

\*O valor pago referente à correção da 2ª parcela do ativo Berrini One, paga em julho, havia sido classificada como valor do imóvel. Porém, este valor, na verdade, é um custo de aquisição. Sendo assim, reprocessamos a carteira em setembro, classificando a correção como despesa financeira, e impactando as receitas mobiliárias e saldo acumulado do mês de setembro.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2021 (Database: 30/09/2021).

## Rentabilidade

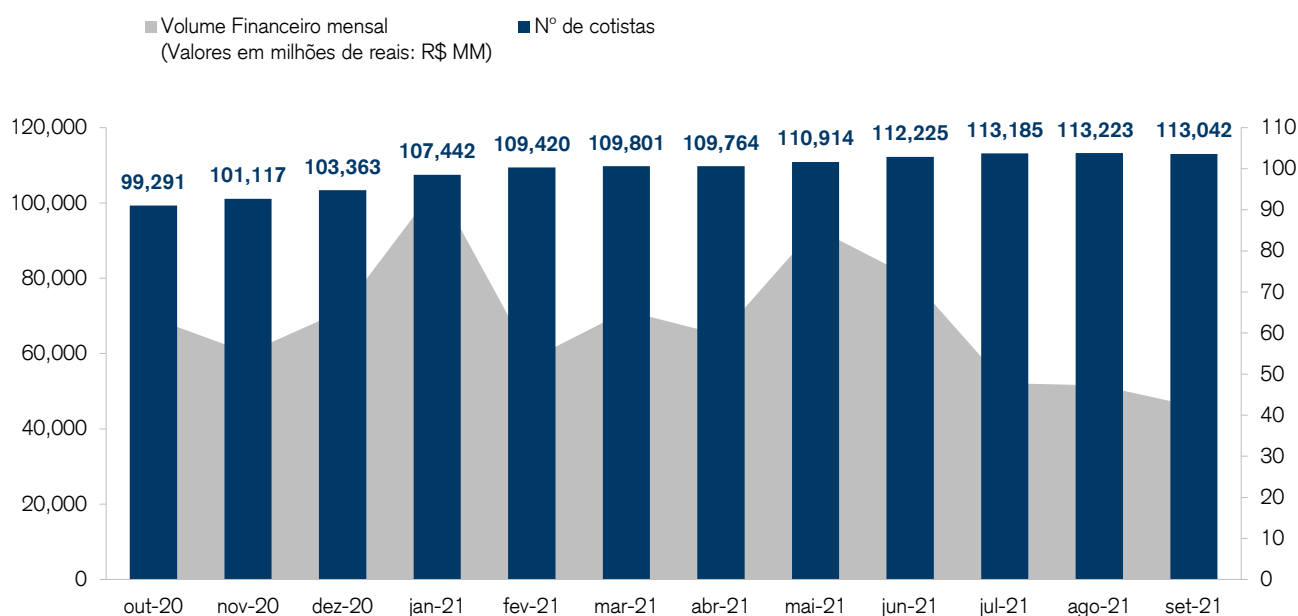
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês    | Ano    | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|--------|
| HGRE11 <sup>1</sup>                  | -1,16% | -12,3% | -6,7%    | 300,1% |
| IFIX                                 | -1,2%  | -5,4%  | -2,8%    | *      |
| CDI Bruto                            | 0,4%   | 2,5%   | 3,0%     | 189,9% |



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 30/09/2021.

## Liquidez

|                                                                                      | Mês  | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 42,2 | 569,7 | 754,0    |
| <b>Giro</b>                                                                          | 2,7% | 35,0% | 49,6%    |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100% | 100%  | 100%     |

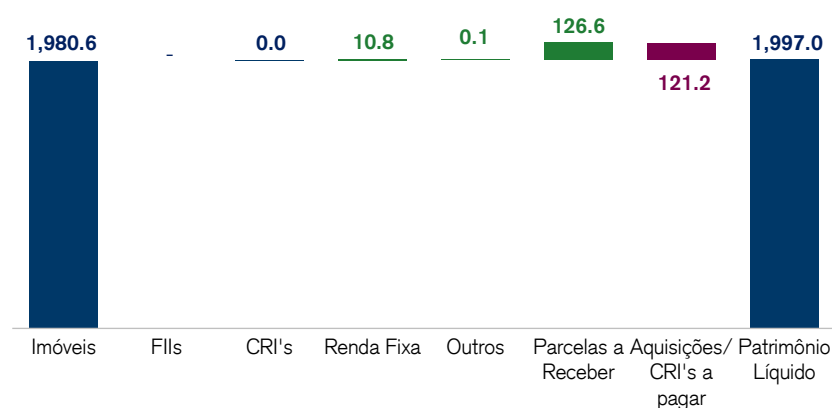


Fonte: Economática e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2021 (Database: 30/09/2021).

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>1,980.6</b> |
| FIs                           | -              |
| CRI's                         | 0.0            |
| Renda Fixa                    | 10.8           |
| Outros                        | 0.1            |
| Parcelas a Receber            | 126.6          |
| Aquisições / CRI's a pagar    | (121.2)        |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1,997.0</b> |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 11,817,767     |
| <b>Cota Patrimonial (R\$)</b> | <b>168.98</b>  |

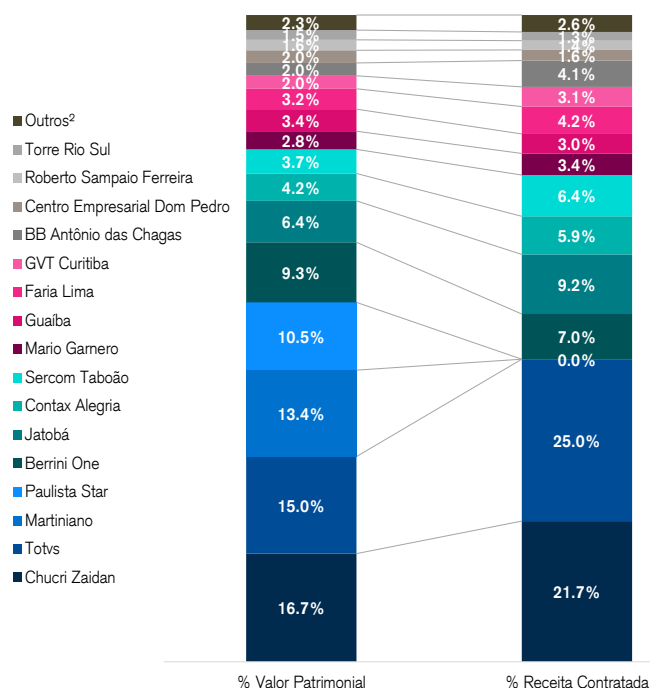
Fontes: CSHG.

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

| Prazo                     | Classificação      | Descrição                | Valor (R\$ milhões) | Fato Relevante         |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Até 6 meses</b>        | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino       | 12,7                | <a href="#">(link)</a> |
|                           | Aquisições         | Nota Promissória 50MM    | (34,2)              | <a href="#">(link)</a> |
| <b>6 a 12 meses</b>       | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino       | 12,7                | <a href="#">(link)</a> |
| <b>Maior que 12 meses</b> | CRI's a pagar      | Saldo CRI Chucris Zaidan | (87,0)              | <a href="#">(link)</a> |
|                           | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino       | 101,3               | <a href="#">(link)</a> |

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários

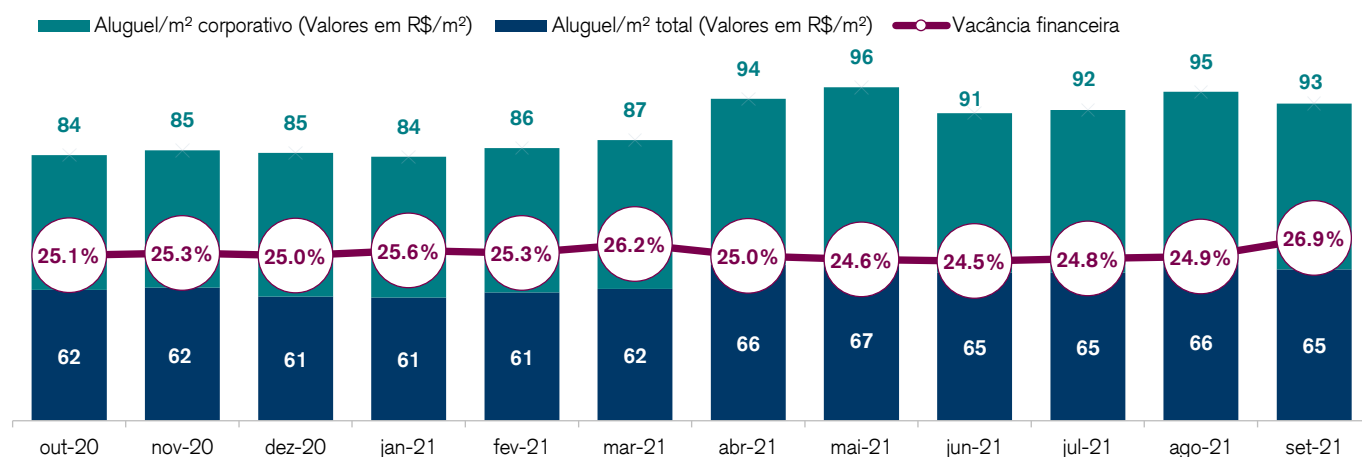


| Ativos Imobiliários |                   |                    |                                 |
|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|
| 1 Guaíba            | 6 Berrini One     | 11 Mario Gamero    | 16 BB Antônio Chagas            |
| 2 Jatobá            | 7 Brasilinterpart | 12 Roberto Sampaio | 17 Centro Empresarial Dom Pedro |
| 3 Paulista Star     | 8 Transatlântico  | 13 GVT Curitiba    | 18 Ed. Chucris Zaidan           |
| 4 Teleporto         | 9 CENESP          | 14 LIQ Alegria     | 19 Ed. Martiniano               |
| 5 Torre Rio Sul     | 10 Faria Lima     | 15 Sercom          | 20 Totvs                        |

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 e Transatlântico.

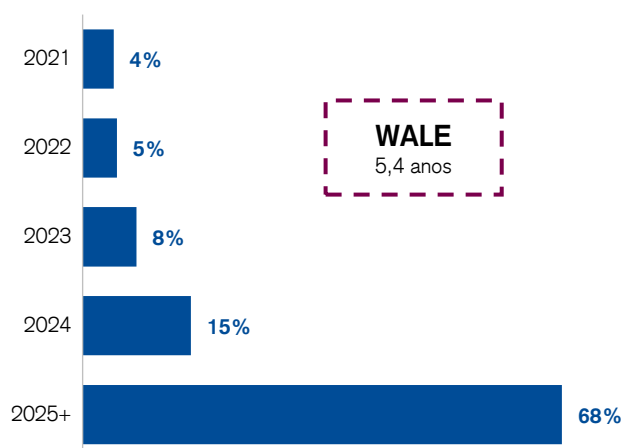
# Radiografia da carteira imobiliária

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



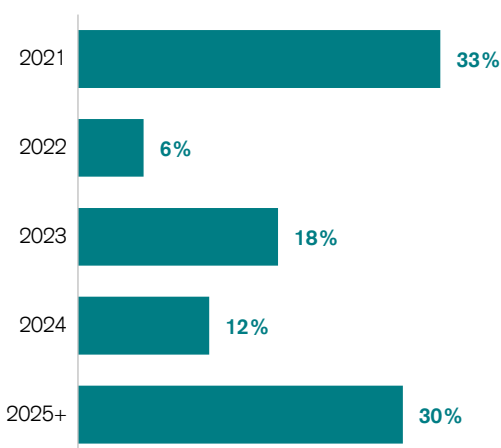
Fonte: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



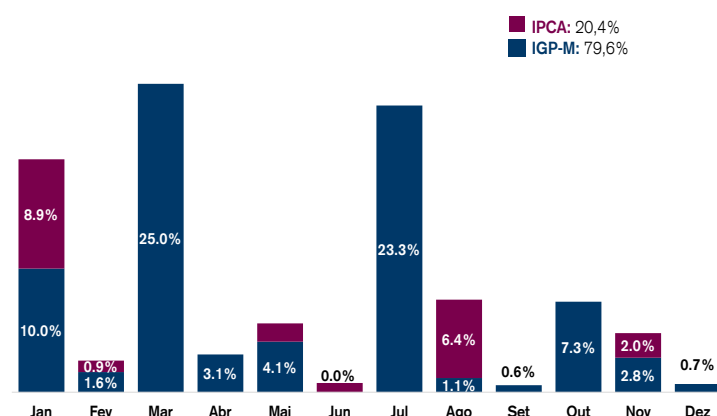
Fontes: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



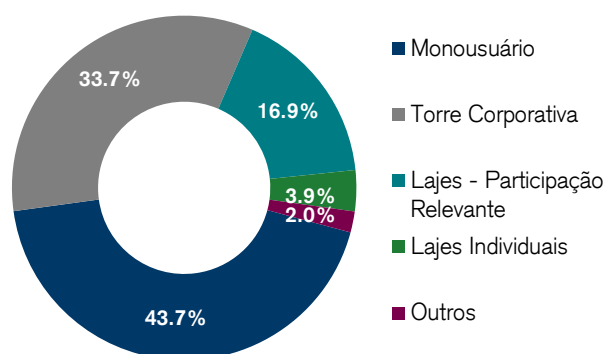
Fontes: CSHG.

## Mês de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

## Empreendimentos ( % dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

## Quantidade de Contratos: 37

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 – Setembro 2021 (Database: 30/09/2021).

## Principais Eventos

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06/10/2021 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Mario Garnero II</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 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero. Com a assinatura do CCV, o Fundo recebeu, a título de sinal, o valor de R\$ 31.265.335,20.</p> |
| 24/06/2021 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Mario Garnero</b> <p>Conclusão da venda dos conjuntos 51 e 161 do ed. Mario Garnero. O preço total de venda foi de R\$ 22.000.000.</p>                                                                                                                                                                            |
| 24/05/2021 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Park Tower</b> <p>Conclusão da venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.786.880.</p>                                                                                                                                                                             |
| 26/01/2021 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Assinatura de Escritura – Berrini One</b> <p>O Fundo concluiu a aquisição de duas unidades do Berrini One, totalizando preço de aquisição de R\$ 36.200.000.</p>                                                                                                                                                        |
| 17/12/2020 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Pagamento Torre Martiniano</b> <p>O Fundo concluiu o pagamento da segunda e última parcela referente à aquisição do ativo no valor de R\$ 129.500.000. No total, foi pago pelo imóvel R\$ 185.000.000.</p>                                                                                                              |
| 04/12/2020 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Park Tower</b> <p>Conclusão da venda dos conjuntos 121 e 122 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.500.000.</p>                                                                                                                                                                             |
| 03/12/2020 ( <a href="#">Link</a> ) | <b>9ª Emissão de Cotas</b> <p>A 9ª Emissão de Cotas do CSHG Real Estate foi encerrada, sendo captado o valor total de R\$ 145.249.731.</p>                                                                                                                                                                                 |

# Imóveis

## Berrini



### Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

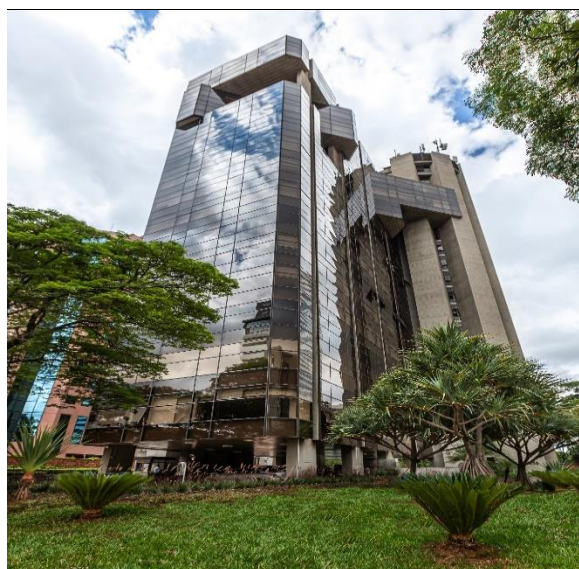
Berrini

**ABL:** 887 m<sup>2</sup> (4 unidades)

**Participação:** 5.76%

**Vacância:** 30%

**Classificação:** Lajes Individuais (BB)



### Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

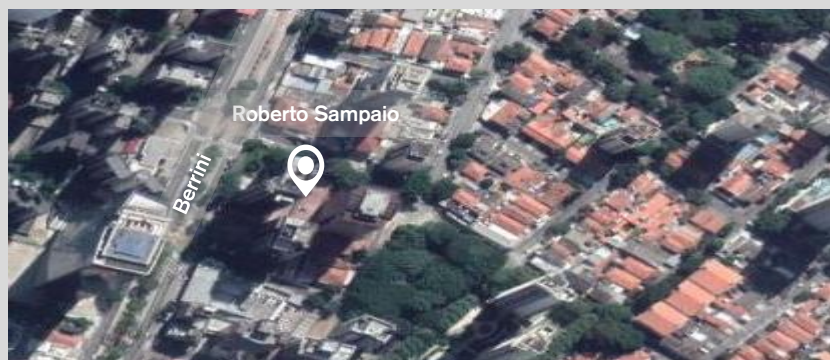
Berrini

**ABL:** 3.520 m<sup>2</sup> (6 unidades)

**Participação:** 40.00%

**Vacância:** 33.33%

**Classificação:** Lajes-Part. Relevante (BB)



### Berrini One

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105

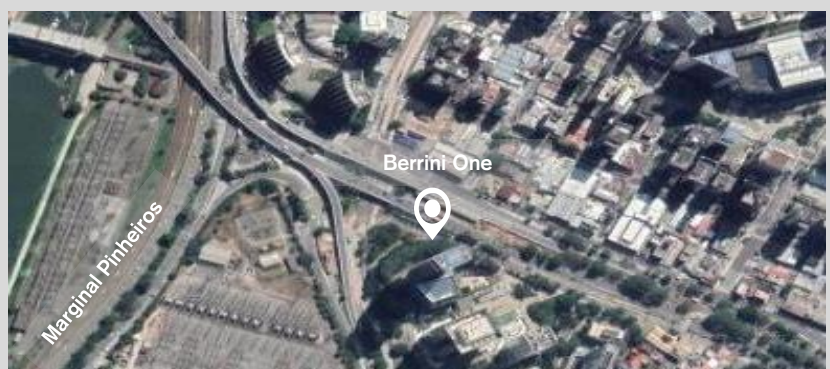
Berrini

**ABL:** 10.794 m<sup>2</sup> (15 unidades)

**Participação:** 33.14%

**Vacância:** 40.14%

**Classificação:** Lajes-Part. Relevante (AAA)



## Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



### Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

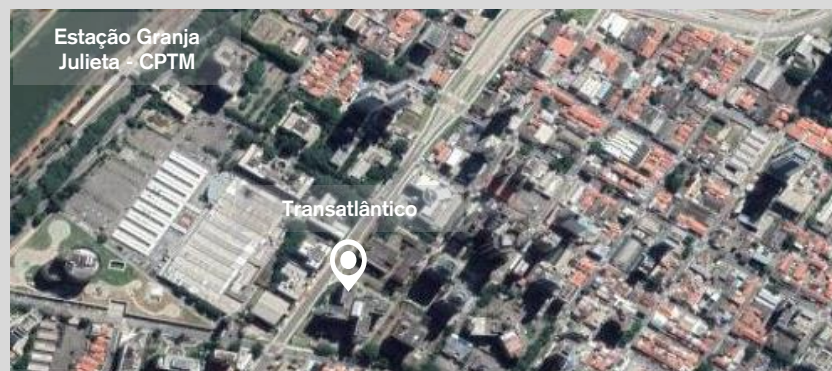
Chácara Sto. Antônio

**ABL:** 1.579 m<sup>2</sup> (3 unidades)

**Participação:** 6.94%

**Vacância:** 100%

**Classificação:** Lajes Individuais (BB)



### Centro Empresarial SP

Av. Maria Coelho Aguiar, 215

Santo Amaro

**ABL:** 2.844 m<sup>2</sup> (2 unidades)

**Participação:** 1.43%

**Vacância:** 0%

**Classificação:** Monousuário (BB)



### BB Antônio Chagas

Rua Antônio das Chagas, 1.657

Chácara Sto. Antônio

**ABL:** 4.259 m<sup>2</sup> (2 unidades)

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Classificação:** Monousuário (BB)





### Ed. Chucri Zaidan

Avenida Chucri Zaidan, 2.460  
Chucri Zaidan

ABL: 21.906 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 0%  
Classificação: Monousuário (AA)



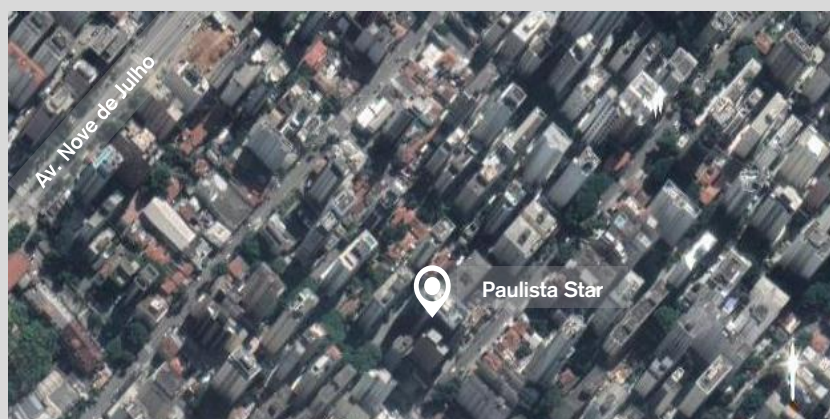
## Paulista



### Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070  
Jardins

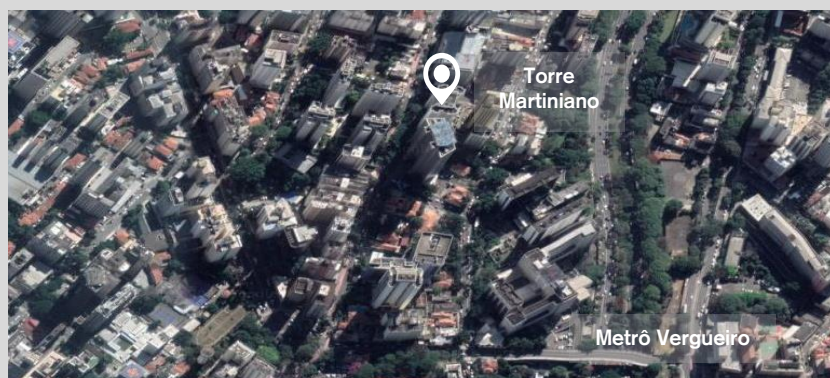
ABL: 10.593 m<sup>2</sup> (16 unidades)  
Participação: 100%  
Vacância: 100%  
Classificação: Torre Corporativa (A)



### Torre Martiniano

Rua Martiniano de Carvalho, 851  
Paulista

ABL: 17.600 m<sup>2</sup> (22 unidades)  
Participação: 100%  
Vacância: 100%  
Classificação: Torre Corporativa (A)



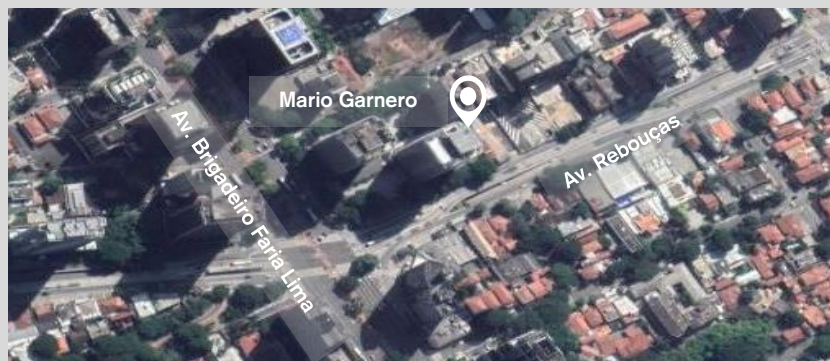
## Faria Lima



### Mario Garnero

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.485  
Faria Lima

**ABL:** 3.654,20 m<sup>2</sup> (5 unidades)  
**Participação:** 15%  
**Vacância:** 0%  
**Classificação:** Lajes-Part. Relevante (BB)



### Ed. Faria Lima

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355  
Faria Lima

**ABL:** 4.440 m<sup>2</sup> (10 unidades)  
**Participação:** 17.48%  
**Vacância:** 0%  
**Classificação:** Lajes-Part. Relevante (BB)



## Zona Norte de São Paulo



### Totvs

Rua Braz Leme, 1000  
Santana

**ABL:** 21.100 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Classificação:** Monousuário (AAA)



## Centro de São Paulo

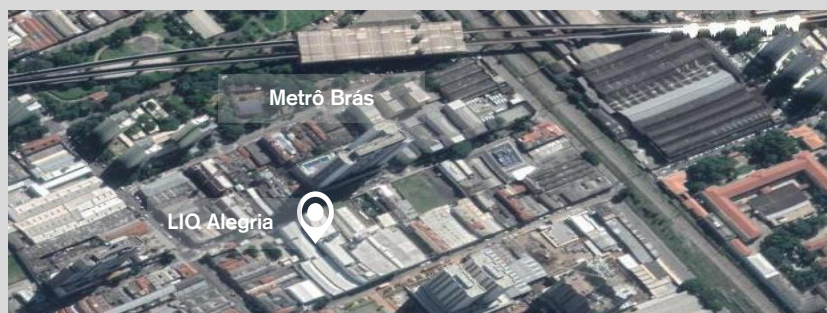


### LIQ Alegria

Rua Alegria, 96

Brás

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>ABL:</b>           | 19.049 m <sup>2</sup> |
| <b>Participação:</b>  | 100%                  |
| <b>Vacância:</b>      | 0%                    |
| <b>Classificação:</b> | Monousuário (C)       |



## Região Metropolitana de São Paulo



### Sercom Taboão

Rua José Mari, 80

Taboão da Serra

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>ABL:</b>           | 16.488 m <sup>2</sup> |
| <b>Participação:</b>  | 100%                  |
| <b>Vacância:</b>      | 0%                    |
| <b>Classificação:</b> | Monousuário           |



## Interior de São Paulo

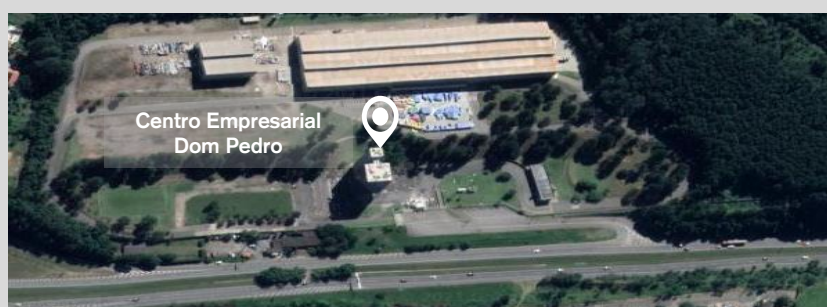


### Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>ABL Galpão:</b>    | 14.529 m <sup>2</sup> |
| <b>ABL Prédio:</b>    | 4.496 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL Terreno:</b>   | 6.518 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>  | 100%                  |
| <b>Vacância:</b>      | 13.20%                |
| <b>Classificação:</b> | Outros                |



## Barueri. SP



### Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteado Ulhôa  
Rodrigues, 940  
Barueri

ABL: 16.289 m<sup>2</sup>  
Participação: 50%  
Vacância: 10.37%  
Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



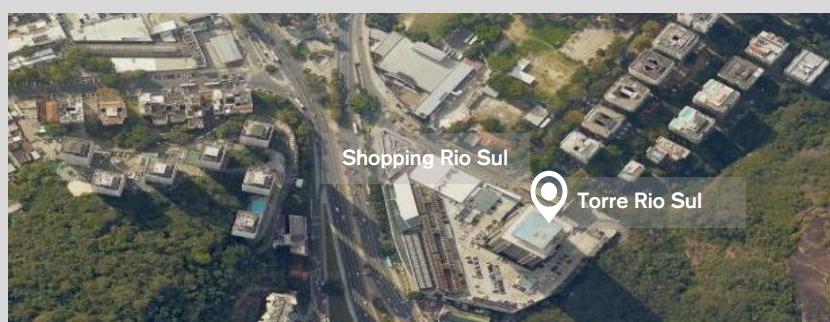
## Rio de Janeiro. RJ



### Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116  
Botafogo

ABL: 1.717 m<sup>2</sup> (8 unidades)  
Participação: 1.27%  
Vacância: 43.75%  
Classificação: Lajes Individuais (BB)



### Teleporto

Av. Pres. Vargas, 3.131  
Centro

ABL: 2.310 m<sup>2</sup> (6 unidades)  
Participação: 5.55%  
Vacância: 19.77%  
Classificação: Lajes Individuais (BB)



## Curitiba. PR



### GVT Curitiba

Rua Francisco Nunes, 1.395

Curitiba

**ABL:** 7.708 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Classificação:** Monousuário



## Porto Alegre. RS



### Guaíba

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90

Porto Alegre

**ABL:** 10.660 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 55%  
**Classificação:** Torre Corporativa



## Deliberações das assembleias do mês

| Data da Assembleia | Ativo | Matéria | Voto Proferido | Resultado da Matéria |
|--------------------|-------|---------|----------------|----------------------|
| N/A                | N/A   | N/A     | N/A            | N/A                  |

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



### Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo a aquisição, para exploração comercial, de 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.

### Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.966.934.299,96

**Quantidade de cotas:** 11.817.767

### Início das atividades

Maio de 2008

### Público-alvo

Investidores em geral

### Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

### Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.

Para mais informações consulte regulamento.

### Administradora

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

### Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

### Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

### Código de negociação

HGRE11

## <sup>1</sup>Glossário

### Termos e definições

#### Seção: Resumo do Fundo

|                              |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cota valor de mercado</b> | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.                                                                                                          |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                                                         |
| <b><i>Dividend Yield</i></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>Retorno mensal</b>        | Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.                                                                                                                |
| <b>Cota patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).                                                        |
| <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>Vacância física</b>       | Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> 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: 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 os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).  |
| <b>Ganhos de Capital Bruto</b>              | Compreende o lucro contábil 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 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 o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                                                                                  |
| <b>Receita Potencial</b>                    | É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.                                                                                                                         |
| <b>Receita Contratada</b>                   | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                                |
| <b>Vacância</b>                             | Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)                                                                                                                                           |
| <b>Adiantamento. Atrasos. Multa e Juros</b> | É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.                                                                 |

#### Seção: Rentabilidade

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Seção: Liquidez

|                                 |                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Volume financeiro mensal</b> | É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2021 (Database: 30/09/2021).

|                            |                                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | secundário no mês.                                                                                  |
| <b>Giro</b>                | Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada 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>         | Patrimônio Líquido do Fundo.                                                                                                        |
| <b>FII</b>        | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                  |
| <b>CRI</b>        | Certificado de Recebível Imobiliário.                                                                                               |
| <b>LCI</b>        | Letra de Crédito Imobiliário.                                                                                                       |
| <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: Radiografia da carteira imobiliária

|                                       |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aluguel médio mensal</b>           | É a média da receita contratada por área bruta locável.                                                                                 |
| <b>WALE</b>                           | Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.                                                                       |
| <b>Torres Corporativas</b>            | O Fundo possui a totalidade do empreendimento.                                                                                          |
| <b>Lajes Individuais</b>              | O Fundo possui somente uma laje do empreendimento.                                                                                      |
| <b>Lajes - Participação Relevante</b> | O Fundo possui uma participação majoritária no empreendimento.                                                                          |
| <b>Monousuários</b>                   | O Fundo possui a totalidade do empreendimento e este é locado para um único locatário.                                                  |
| <b>Outros</b>                         | Empreendimento que o Fundo possui e não se enquadra nas definições acima. e.g. lajes com participação minoritária com mais de uma laje. |



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