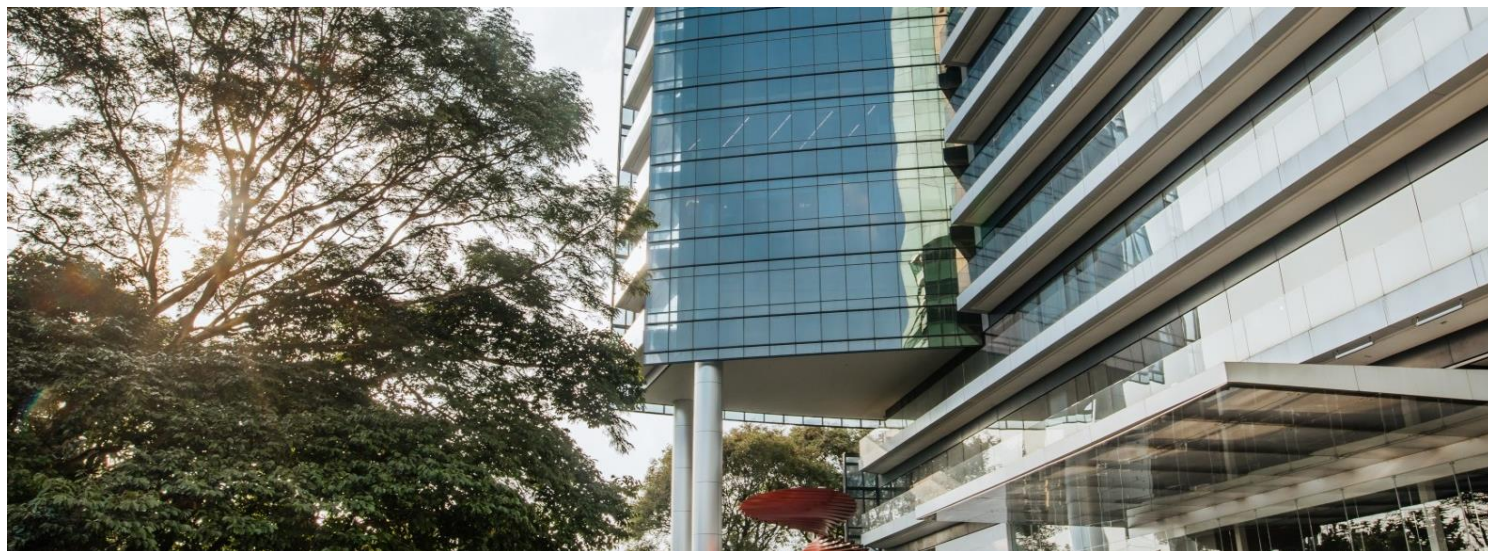


CSHG Real Estate FII

Dezembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 198,00	R\$ 163,83	R\$ 2,1 bilhão	68.873	R\$ 1,08 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
212.092m ²	7,55 %	18,38 %	19,58 %	18,85 %

Comentários do time de gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de dezembro com 19,58% de vacância financeira e 18,83% de vacância física, indicadores que aumentaram em relação ao mês passado em função da aquisição da Torre Martiniano, que possui 89% de espaços disponíveis atualmente. Apenas para efeito comparativo, a vacância financeira sem considerar a Torre Martiniano seria de 10,83%, frente a 18,96% em dezembro de 2018. O resultado distribuível do mês foi de R\$ 1,29 por cota, sendo que, no dia 15 de janeiro de 2020, será pago aos cotistas detentores de cota no fechamento do dia 30 de dezembro de 2019, o valor de R\$ 1,08 por cota. O impacto no resultado deste mês se deu por dois motivos:

- 1- Ganho de Capital decorrente da venda de um grande volume da nossa posição nos FIIs CBOP11 e CEOC11, motivada pela necessidade de caixa para pagamento da primeira parcela da aquisição da Torre Martiniano.
- 2- Ganho de Capital decorrente da venda do Ed. Delta Plaza, celebrado na data de 26 de dezembro e informada via fato relevante na mesma data ([link](#)). Como a venda do Ed. Delta Plaza prevê o recebimento em três parcelas, o Ganho de Capital é contabilizado proporcionalmente com o recebimento, de forma que este ganho de dezembro refere-se apenas ao valor já recebido da venda.

Ainda, o mês de dezembro foi bastante movimentado, sendo celebradas a aquisição do Ed. Totvs ([Fato Relevante](#)), cuja tese de investimentos, juntamente com a da aquisição anterior do Ed. Chucri Zaidan, foi publicada durante o mês e pode ser acessada [aqui](#), além da aquisição da Torre Martiniano e venda do Ed. Delta Plaza, que abordaremos com mais detalhes a seguir.

Venda – Ed. Delta Plaza

Em 26 de dezembro de 2019 concluímos a venda do Ed. Delta Plaza ([Fato Relevante](#)), aquisição realizada em setembro de 2013, quando o fundo possuía um valor de mercado de R\$ 1,14 bilhão. A tese de investimento, quando do momento do investimento, considerava que seria

possível aumentar a participação no prédio, combinado com alguns investimentos para melhoria do prédio. O posicionamento do prédio – próximo a Av. Paulista – sinalizava um investimento resiliente e com muita liquidez no mercado de locação.

Ao longo dos seis anos do investimento no prédio, diversas melhorias foram realizadas, como o retrofit de todo o sistema de ar condicionado, reforma da recepção e início de troca dos elevadores, no entanto, o perfil de propriedade do prédio - muito fracionado - se mostrou um entrave para o aumento de participação e na gestão comercial das locações, o que ficou visível sobretudo nos momentos de maior vacância. A localização de fato se mostrou resiliente, que também foi beneficiada pela valorização e preferência das ruas adjacentes da Av. Paulista frente à própria.

A vacância, que inicialmente era inexistente, permaneceu em 11% entre dezembro de 2016 e abril de 2019, atingindo 34% em maio e reduzida novamente para 11% em dezembro de 2019. Após as locações realizadas, com o Fundo atingindo um valor de mercado superior a R\$ 2 bilhões e com novas aquisições relevantes a serem concluídas, entendemos que o ativo estava pouco relevante na carteira e maduro para o desinvestimento.

Com isso, a tese de desinvestimento do Ed. Delta Plaza foi sustentada pelos seguintes aspectos:

- **Relevância:** como comentamos no relatório de gestão do mês de setembro (disponível neste [link](#)), buscaremos sempre investimentos relevantes em dois aspectos, capital alocado e a participação do Fundo no ativo. No caso do Ed. Delta Plaza, apesar da participação de 47% da área locável do edifício e a área total (3.856 m²) ser próxima à metragem do Centro Empresarial Mario Garnero e Ed. Faria Lima, o tamanho da laje de aproximadamente 400m² o posiciona com locatários de menor porte. Ainda, o valor total da participação representa menos de 3% do valor de mercado do fundo;
- **Perfil de Propriedade:** o restante do prédio é bastante pulverizado, tendo o segundo maior investidor do imóvel apenas 10% de participação e o restante do prédio distribuído em outros 14 proprietários, o que adicionava complexidade na gestão comercial dos valores de locação e gerava concorrência interna para as áreas vagas (em diversos momentos existiam conjuntos com valor de locação pedido 35% abaixo do valor pedido pelo fundo), além de dificultar a gestão de investimentos no ativo aumentando o risco de inadimplência e no aumento da participação no imóvel com aquisições maiores;
- **Precificação:** em nosso entendimento, o mercado está precificando assimetricamente o valor de espaços ocupados frente aos vagos, criando uma oportunidade de compra de prédios com maior vacância, o que se tornou possível com a redução de vacância do portfólio ao longo dos últimos anos. Um exemplo é o valor pago na aquisição da Torre Martiniano, abaixo de R\$ 10.000/m², em relação ao valor de venda do Ed. Delta Plaza, de R\$ 14.359/m², aproximadamente 40% superior, sendo ativos similares em especificações técnicas e região.

Por fim, a venda resultou em uma TIR de 12,29% a.a., frente a um CDI médio de 10% a.a. no mesmo período. A transação gerará um ganho de capital de R\$ 12.392.064,92 ao final do pagamento das parcelas.

Aquisição – Torre Martiniano

Em 18 de dezembro de 2019 concluímos a aquisição da Torre Martiniano (**Fato Relevante**) e em breve publicaremos com mais detalhes a tese de investimentos que nos baseamos para a concretização do negócio, a qual abordaremos brevemente a seguir.

O imóvel, de propriedade do grupo Telefonica S.A., foi retirado da relação de bens reversíveis em 2019, deixando-o livre para ser vendido pela companhia, que durante anos ocupou o edifício inteiro e que o desocupou justamente para auxiliar no processo de desimpedimento do ativo. Ainda que a aquisição carregue um risco por ser um ativo com alta vacância, o mercado corporativo em regiões centralizadas de São Paulo está em movimento de redução acentuada de vacância, estando a região da Paulista, onde encontra-se o imóvel, atualmente com aproximadamente 10% de vacância em edifícios corporativos de classes AAA a C, além disso, imóveis com lajes superiores a 800m² e com disponibilidade para acomodar grandes empresas estão escassos. A futura vacância do Paulista Star nos deu mais convicção que a aquisição do ativo, uma vez que houve bastante interesse em diversas empresas em locar o imóvel quando a informação da disponibilidade se tornou pública. Para mitigar o impacto negativo do desembolso e carregamento de vacância na geração de caixa do fundo, foi negociado um pagamento parcelado, com 70% do valor total a ser pago apenas no final de 2020, com isso, temos como objetivo reformar o imóvel e aluga-lo até o final do ano.

Tecnicamente, nosso objetivo é de revisar o sistema de ar condicionado e investir em atualizações e reformas de áreas comuns, como recepção, heliponto, subsolos, teatro (com capacidade de 232 pessoas), paisagismo, além de preparar andares modelo para visitas.

Comercialmente, ainda que a reforma esteja em fase de projeto, já recebemos diversas consultas de interessados na locação, além de algumas visitas, e nossa expectativa é de alugar a torre inteira para um monouário ou para poucos usuários (com grandes ocupações), porém só a dinâmica comercial durante os próximos meses nos dirá qual será a melhor alternativa.

Acreditamos que a aquisição ocorreu num preço atrativo (vide comentário acima do Ed. Delta Plaza), sendo possível atingir um *Cap Rate* anual, representado pela relação entre a locação anualizada e o custo total de aquisição (já considerando os investimentos), entre 8,20% e 10,80%, demonstrando que mesmo o limite inferior é superior às transações do mercado de escritórios e cenários de retorno com assimetria positiva.

Mais detalhes da tese de investimentos, fotos e plantas do imóvel e expectativas comerciais serão divulgadas em uma apresentação específica futuramente, sendo certo que atualizações pontuais a respeito das obras e dinâmica comercial constarão nos relatórios mensais.

O ano de 2019

O ano de 2019 foi um ano de grande crescimento e consolidação da estratégia do Fundo, em que realizamos a oitava emissão de cotas de R\$ 480 milhões, o Fundo atingiu R\$ 2,1 bilhões de valor de mercado, concluímos três aquisições e uma venda, com isso, aumentamos a exposição do Fundo na Cidade de São Paulo, em regiões líquidas e em ativos com boa qualificação técnica (classe A-AAA).

Durante este período, o HGRE11 teve um retorno total bruto de 47,0% a.a., equivalente a 786% da variação do CDI Bruto do período, frente a 36% a.a. do IFIX. Esse resultado veio acompanhado de um aumento de aproximadamente 8% no resultado, de R\$ 0,76 por cota em 2018 para R\$ 0,83 por cota em 2019. Tal aumento se deve ao efeito combinado de quatro fatores principais: **(i)** redução de vacância; **(ii)** aumentos reais no valor do aluguel em alguns ativos (principalmente no Berrini One); **(iii)** aquisições que agregaram valor; e **(iv)** ganhos de capital decorrentes de vendas de FIs e imóveis.

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

Nos ativos líquidos, gerimos o portfolio mantendo a liquidez (ativos alocado em CDI) dentro do menor limite possível. Iniciamos o ano de 2019 com uma liquidez de aproximadamente R\$ 9 milhões e realizamos diversas vendas de FII durante o primeiro semestre com o objetivo de gerar caixa para o pagamento da última parcela do Berrini One, de R\$ 27 milhões. Já no segundo semestre, programamos o caixa com os diversos cenários possíveis considerando a oitava emissão de cotas, as aquisições planejadas (e suas condições de pagamento) e a venda do Ed. Delta Plaza. Como todas as transações planejadas se concretizaram, realizamos diversas vendas de FIIs no segundo semestre com maior concentração no mês de dezembro, fazendo com o que o Fundo encerrasse o ano com aproximadamente R\$ 37 milhões em liquidez, caixa necessário para o pagamento da retenção do Ed. Totvs (de R\$ 29,6 milhões) e demais custos das aquisições. Ainda, é importante ressaltar que incluímos parcelas a pagar no Ed. Chucri Zaidan e Torre Martiniano que, somadas à retenção do Ed. Totvs, representam um passivo total de R\$ 307 milhões ao final de dezembro.

Ao analisarmos as duas transações (Ed. Delta Plaza e Torre Martiniano) conjuntamente, entendemos que haverá uma melhora substancial de posicionamento do fundo no mercado da região Paulista, saindo de um ativo menor, de propriedade pulverizada, com lajes pequenas e com vocação para empresas de pequeno e médio porte (ainda que tivéssemos um locatário ocupando diversos andares, a procura pelo imóvel era de empresas de 200m² a 400m² de ocupação), para um ativo de grande porte, com aproximadamente 20.000m² de área locável, cuja propriedade é toda do fundo e que, mesmo com uma vacância alta, se encaixa em um tipo de produto em falta no mercado. A médio prazo, nossa expectativa é de termos no Martiniano um ativo resiliente, ocupado por grandes empresas e cuja valorização se dará pela melhora na classificação do imóvel via reformas e pela contínua redução de vacância do mercado, que pressionará os preços ainda mais. O maior desafio está no custo e qualidade das reformas aliado à velocidade e patamar de preço de locação atingidos.

Por fim, concentraremos nossos esforços em 2020 em quatro pilares: (1) redução da vacância, com especial dedicação à locação dos Ed. Verbo Divino, Paulista Star, Torre Martiniano e Guaíba; (2) aumento dos valores de locação (revisão e renovações); (3) aquisições; e (4) venda dos ativos dentro da estratégia de desinvestimento do Fundo. O caixa necessário para o pagamento dos passivos poderá vir de desinvestimentos e/ou nova emissão de cotas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2019	Novembro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	8.810.937	7.961.588	86.372.990	86.372.990
Rendimentos Mobiliário ¹	1.934.606	688.622	9.255.665	9.255.665
Ganhos de Capital Bruto ¹	6.421.822	482.931	8.760.217	8.760.217
IR sobre Ganho de Capital	(1.144.924)	(35.767)	(1.538.391)	(1.538.391)
Total de Receitas	16.022.440	9.097.374	102.850.482	102.850.482
Despesas Imobiliárias ¹	(481.619)	(533.154)	(8.673.814)	(8.673.814)
Despesas Operacionais ¹	(1.876.845)	(1.861.172)	(15.126.915)	(15.126.915)
Total de Despesas	(2.358.464)	(2.394.326)	(23.800.729)	(23.800.729)
Resultado¹	13.663.976	6.703.048	79.049.836	79.049.836
Rendimento anunciado	11.677.134	8.000.999	76.361.588	76.361.588

Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

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

Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dec-19
Rendimento distribuído											
0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	1,08
Saldo de resultado acumulado¹											
0,20	0,07	0,18	0,17	0,22	0,32	0,43	0,45	0,36*	0,48	0,21	0,39



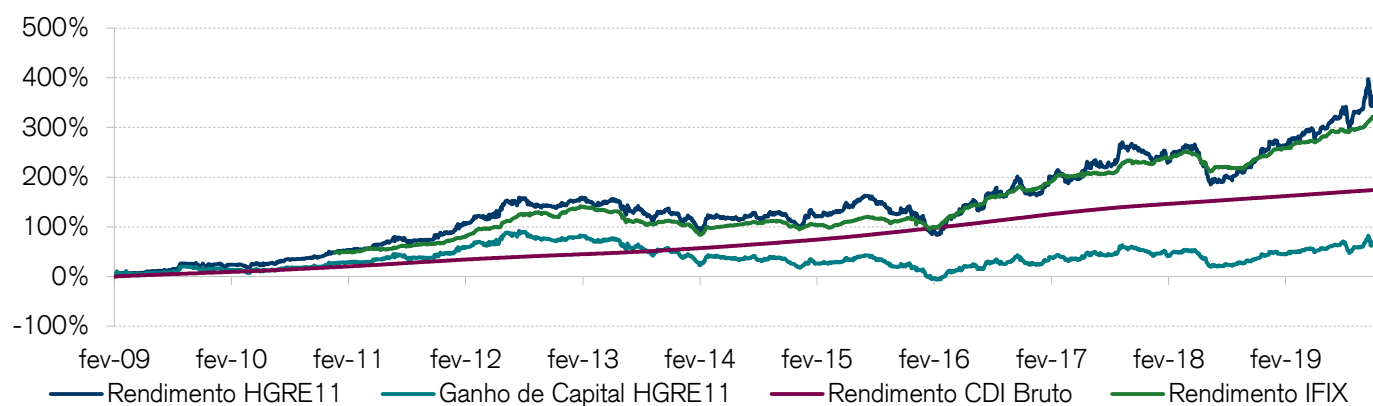
Fonte: CSHG.

*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.

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

Rentabilidade

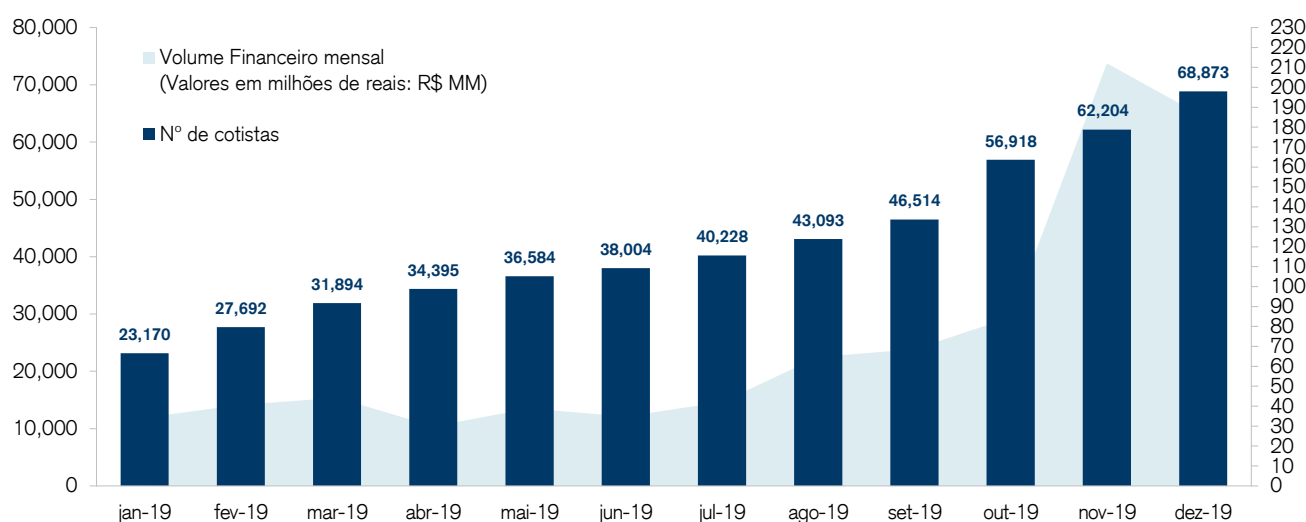
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	18,4 %	47,0 %	47,0%	444,8%
IFIX	10,6 %	36,0 %	36,0%	*
CDI Bruto	0,4 %	6,0 %	6,0%	175,7%



Fonte: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	185,37	879,85	879,85
Giro	9,6%	50,0%	50,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%

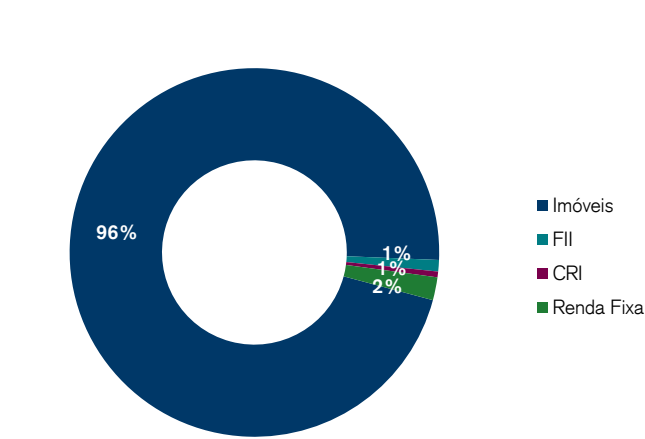


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

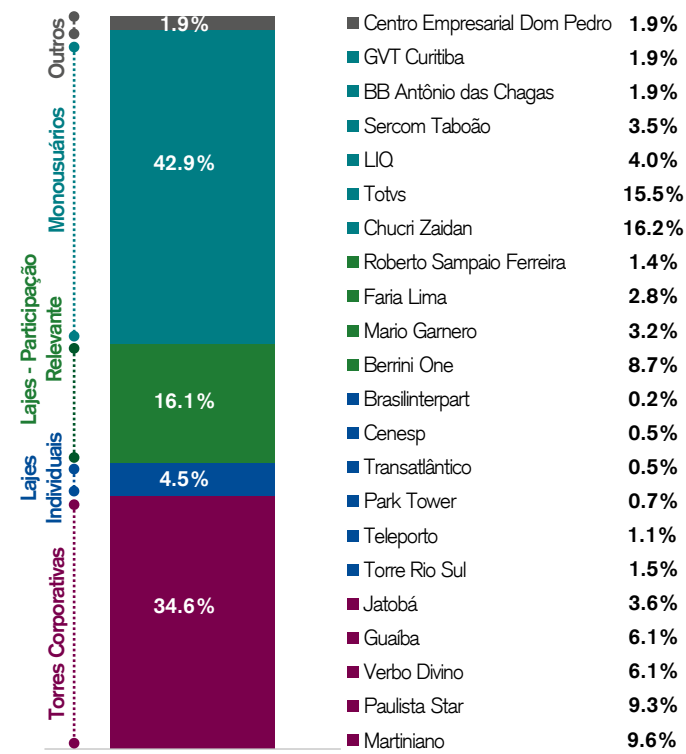
Carteira

Classe de ativos (% dos investimentos)



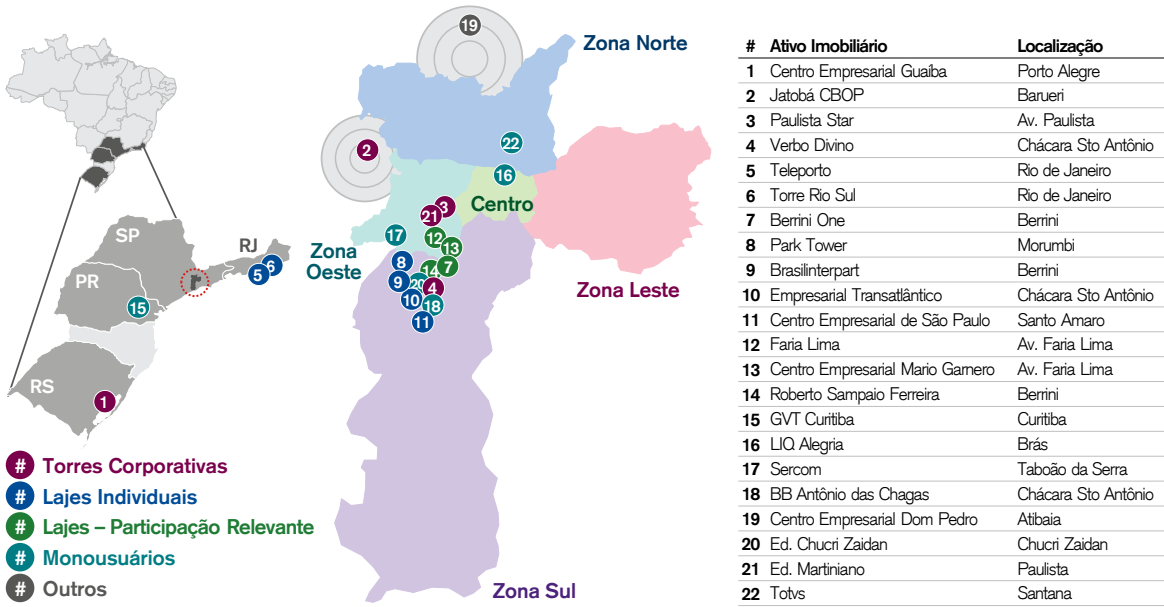
Fonte: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



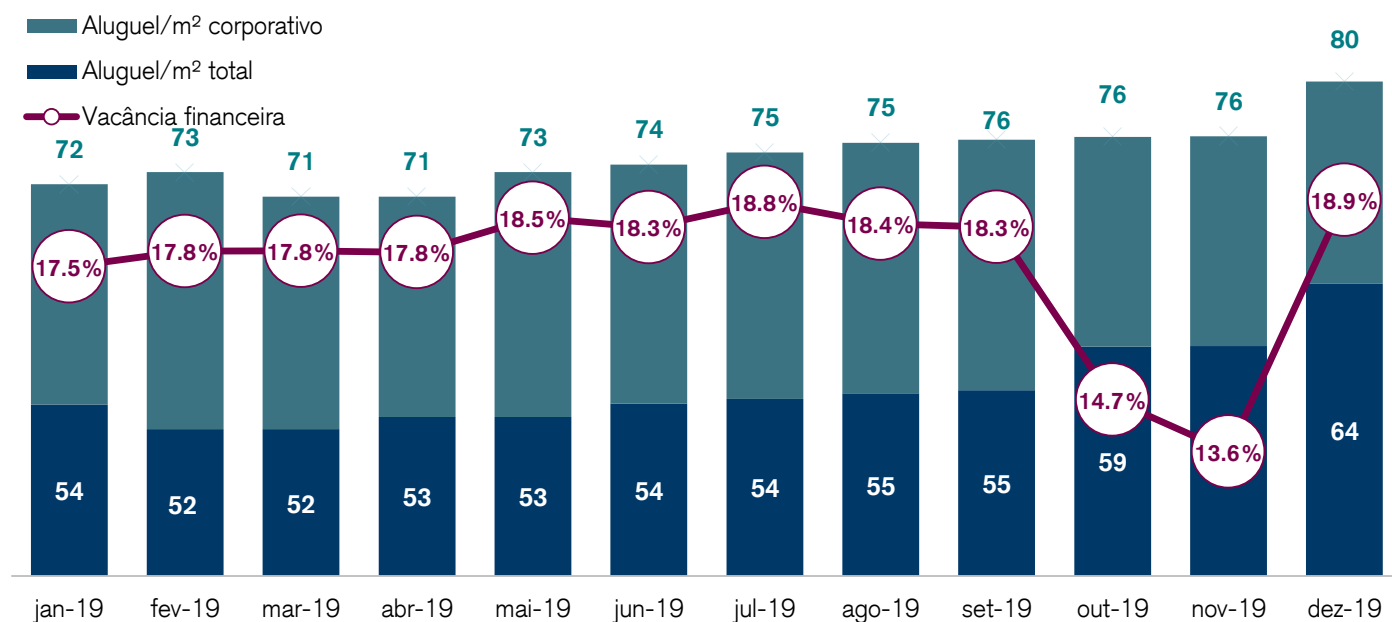
Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 64

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

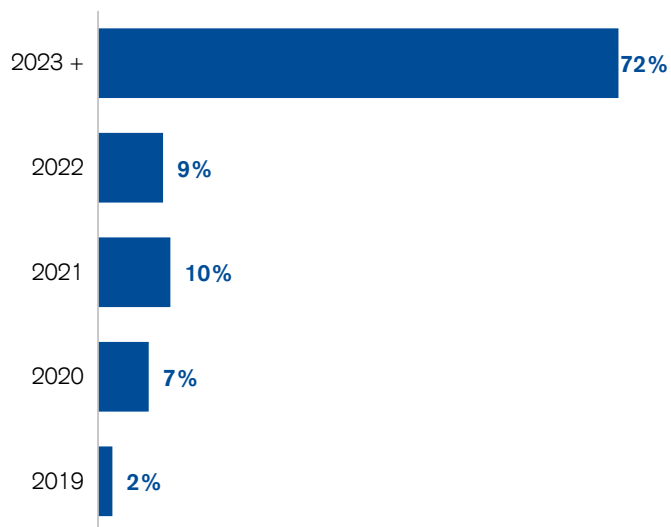
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



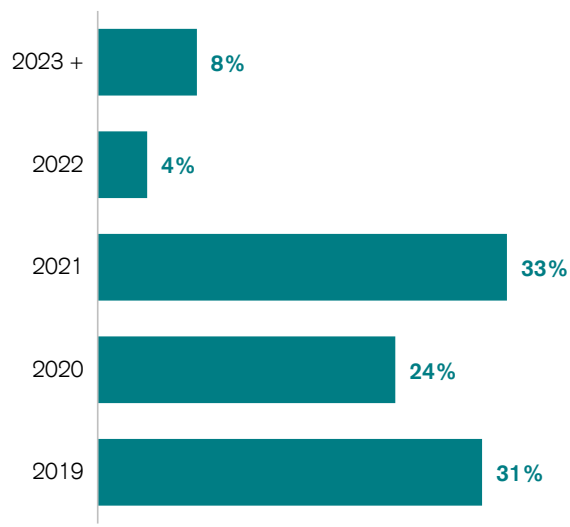
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini

ABL: _____ 887 m² (4 unidades)

Participação: _____ 5,76%

Vacância: _____ 30%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Ed. Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595
Berrini

ABL: _____ 3.520 m² (6 unidades)

Participação: _____ 40%

Vacância: _____ 17%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante



Berrini One

Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

ABL: _____ 8.657 m² (13 unidades)

Participação: _____ 26,60%

Vacância: _____ 11%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Empresarial Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 1.580 m² (3 unidades)

Participação: _____ 6,94%

Vacância: _____ 67%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Ed. Verbo Divino

Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 13.980 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 69%

Classificação: _____ Torre Corporativa



Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP")

Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro

ABL: _____ 2.844 m² (2 unidades)

Participação: _____ 1,43%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário



Ed. Park Tower – Cidade Jardim

Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi

ABL: _____ 1.464 m² (4 unidades)

Participação: _____ 1,99%

Vacância: _____ 75%

Classificação: _____ Lajes Individuais

**BB Antônio das Chagas**

Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 4.259 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

**Ed. Chucri Zaidan**

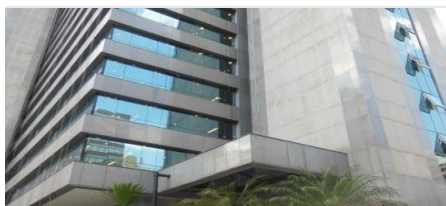
Avenida Chucri Zaidan 2.460
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 21.906 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

Paulista**Ed. Paulista Star**

Alameda Campinas, 1.070
Paulista

ABL: _____ 10.593 m² (16 unidades)

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 5%

Classificação: _____ Torre Corporativa

**Torre Martiniano**

Rua Martiniano de Carvalho, 851
Paulista

ABL: _____ 17.600 m² (22 unidades)

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 89%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Faria Lima**Centro Empresarial Mario Garnero**

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.485
Faria Lima

ABL: _____ 5.116 m² (7 unidades)

Participação: _____ 17,48%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

**Ed. Faria Lima**

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.355
Faria Lima

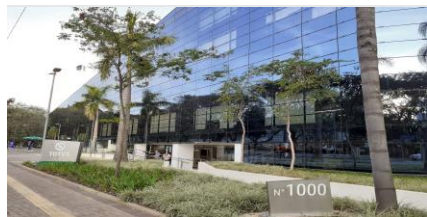
ABL: _____ 4.440 m² (10 unidades)

Participação: _____ 18,69%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Zona Norte de São Paulo



Totvs
Rua Braz Leme, 1000
Santana

ABL: _____ 21.100 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _____ Monousuário

Centro de São Paulo



LIQ Alegria
Rua Alegria, 96
Brás

ABL: _____ 19.050 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _____ Monousuário

Região Metropolitana de São Paulo



Sercom Taboão
Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

ABL: _____ 16.488 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _____ Monousuário

Interior de São Paulo



**Centro Empresarial Dom Pedro
("CEDP")**
Rodovia D. Pedro I, Km 69
Atibaia

ABL: _____ 19.558 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 18%
Classificação: _____ Outros

Barueri, SP



Ed. Jatobá - CBOP
Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues,
940
Barueri

ABL: _____ 18.289 m²
Participação: _____ 50,00%
Vacância: _____ 7%
Classificação: _____ Torre Corporativa

Rio de Janeiro, RJ



Torre Rio Sul
Rua Lauro Muller, 116
Botafogo

ABL: _____ 1.677 m² (8 unidades)
Participação: _____ 1,27%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _____ Lajes Individuais



**Centro Empresarial Cidade Nova
- Teleporto**

Av. Pres. Vargas, 3.131
Centro

ABL: _____ 2.300 m² (6 unidades)

Participação: _____ 5,55%

Vacância: _____ 50%

Classificação: _____ Lajes Individuais

Curitiba, PR



GVT Curitiba

Rua Francisco Nunes, 1.395
Curitiba

ABL: _____ 7.700 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

Porto Alegre, RS



Centro Empresarial Guaíba

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90
Porto Alegre

ABL: _____ 10.660 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 48%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
28/out/2019	ITAU RF			
	REFERENCIADO DI	1	Favorável	Aprovado
	CUSTODIA	2	Favorável	Aprovado
	SOBERANDO LP FICFI			

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 empreendimento 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.

Patrimonio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.249.072.362,70

Quantidade de cotas: 10.812.161

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 maiores informações vide regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGRE11

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	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.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² 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: 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 lucro contábil 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 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 o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	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

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

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	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 negociada 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	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.

Seção: Ativos Imobiliários

Torres Corporativas	O Fundo possui a totalidade do empreendimento.
Lajes Individuais	O Fundo possui somente uma laje do empreendimento.
Lajes - Participação Relevante	O Fundo possui uma participação majoritária no empreendimento.
Monousuários	O Fundo possui a totalidade do empreendimento e este é locado para um único locatário.
Outros	Empreendimento que o Fundo possui e não se enquadra nas definições acima, e.g. lajes com participação minoritária com mais de uma laje.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

list.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. 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. 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. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 30/12/2019)