



# CSHG Real Estate FII

## Novembro 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](#)

| <b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b> | <b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b> | <b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b> | <b>Nº de cotistas</b>              | <b>Rendimento</b>                      |
|------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| R\$ 119,99                               | R\$ 166,56                          | R\$ 1,4 bilhão                               | 112.473                            | R\$ 0,69 por cota                      |
| <b>ABL<sup>1</sup> Total</b>             | <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>   | <b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>            | <b>Vacância Física<sup>1</sup></b> | <b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b> |
| 199.285 m <sup>2</sup>                   | 6,90%                               | -4,63%                                       | 23,93%                             | 26,71%                                 |

## 1. Comentários do Gestor

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de novembro com 23,93% de vacância física e 26,71% de vacância financeira.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 10,2 milhões (R\$ 0,86 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 5,2 milhões (R\$ 0,44 por cota). O Fundo distribuiu até o momento 57,9% do resultado apurado no semestre e anunciou um rendimento de R\$ 0,69 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2021.

A receita de novembro não apresentou nenhum aspecto excepcional, estando em linha com o fluxo de alugueis esperado pelo Fundo, porém temos passado por diversas alterações no portfólio que geram impacto direto na geração de caixa, tanto no tocante às vendas com lucro a distribuir, quanto em relação a vacâncias e novas locações, em que, no primeiro caso geram muitas rescisórias mas quebra de fluxo de recebimento de alugueis e, para o segundo, trazem consigo carências antes da geração de caixa. Com isso, buscando equalizar da melhor forma os resultados distribuíveis do Fundo para este e os próximos semestres, tomamos a decisão de (i) antecipar o pagamento da segunda e última parcela da comissão de venda do Verbo Divino, de aproximadamente R\$ 2,0 milhões, (ii) postergar o recebimento da terceira parcela da venda do Verbo Divino previsto para 30/11/2021, no valor total de aproximadamente R\$ 12,0 milhões acrescidos de correção monetária, sendo R\$ 5,0 milhões distribuíveis, para 31/01/2022, e (iii) receber a multa rescisória da Enel, de aproximadamente R\$ 7,0 milhões em duas parcelas, uma em cada semestre de 2022 e que servirá para mitigar os impactos das carências concedidas aos novos locatários da Torre Jatobá, que já locaram 4 dos 7 andares a serem devolvidos até o final do ano. Todas as mudanças de data trazem consigo correções monetárias e visam ajustar a geração de resultados dos próximos semestres do Fundo a fim de reduzir distorções criadas pelo mercado pela oscilação nos rendimentos. Contudo, mesmo com todos estes ajustes, a distribuição de rendimentos de dezembro (paga em janeiro) ficará entre R\$2,50 e R\$3,00 por cota.

Na data de 26 de novembro de 2021 publicamos um Fato Relevante ([link](#)) informando aos cotistas e mercado em geral sobre a reavaliação dos ativos do Fundo a valor justo de mercado, com valor total avaliado de R\$ 1.894.600.000,00 (um bilhão oitocentos e noventa e quatro milhões e seiscentos mil reais), valor este 1,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento) inferior aos valores contábeis dos referidos imóveis até a data da reavaliação, levando o valor patrimonial do fundo a R\$166,56 por cota. Contribuíram para a queda nos valores a mudança no cenário de juros do país, que impactam diretamente as taxas de desconto e capitalização dos fluxos de caixa projetados, e a piora nas expectativas de valor de locação e velocidade de absorção dos ativos. Contudo, a dinâmica de precificação e liquidez de cotas de fundos imobiliários cria distorções nestes valores quando ajustados em valor por cota negociado a mercado, que pode se mostrar como oportunidade. Para facilitar a análise, elaboramos a seguir uma tabela com o valor total avaliado de cada ativo da carteira, seu valor unitário em milhares de R\$/m<sup>2</sup> e sua precificação para cada faixa de valor de mercado do Fundo. Esta análise clarifica alguns pontos importantes da precificação de ativos, a comparação com o custo de reposição e com valores recentemente transacionados, que são o melhor indicador do valor de mercado de ativos imobiliários. Em ambas as óticas, o valor dos ativos do HGRE se mostram atrativos. É natural que, ao se criar um portfólio de ativos negociados em conjunto, em unidades fracionadas (cotas) e com liquidez diária – uma dinâmica completamente diferente de um imóvel – a precificação deste produto será diferente uma vez que o mercado usa comparações de retorno ajustado ao risco em produtos disponíveis e que estas distorções são esperadas no curto prazo, porém não podemos negligenciar o aprofundamento de análise quando grandes distorções são criadas.

|                              |         |                            |              | Cota Mercado |       |       |       |
|------------------------------|---------|----------------------------|--------------|--------------|-------|-------|-------|
|                              |         |                            |              | 120,0        | 140,0 | 160,0 | 180,0 |
| Região                       | m²      | Valor Carteira<br>(R\$ MM) | R\$ mil / m² | R\$ mil / m² |       |       |       |
| Chucris Zaidan               | 21.906  | 360,7                      | 16,5         | 11,7         | 13,7  | 15,8  | 17,9  |
| Totvs                        | 21.100  | 291,5                      | 13,8         | 9,8          | 11,5  | 13,3  | 15,0  |
| Martiniano                   | 17.600  | 268,7                      | 15,3         | 10,8         | 12,7  | 14,6  | 16,6  |
| Paulista Star                | 10.593  | 187,4                      | 17,7         | 12,6         | 14,8  | 17,0  | 19,2  |
| Berrini One                  | 10.794  | 204,5                      | 19,0         | 13,4         | 15,8  | 18,2  | 20,5  |
| Jatobá                       | 16.289  | 118,2                      | 7,3          | 5,2          | 6,1   | 7,0   | 7,9   |
| Contax Alegria               | 19.049  | 70,8                       | 3,7          | 2,6          | 3,1   | 3,6   | 4,0   |
| Sercom Taboão                | 16.488  | 58,9                       | 3,6          | 2,5          | 3,0   | 3,4   | 3,9   |
| Guaíba                       | 10.661  | 60,1                       | 5,6          | 4,0          | 4,7   | 5,4   | 6,1   |
| Faria Lima                   | 4.440   | 67,3                       | 15,2         | 10,8         | 12,7  | 14,5  | 16,4  |
| BB Antônio das Chagas        | 4.259   | 30,1                       | 7,1          | 5,0          | 5,9   | 6,8   | 7,7   |
| Centro Empresarial Dom Pedro | 25.543  | 33,9                       | 1,3          | 0,9          | 1,1   | 1,3   | 1,4   |
| GVT Curitiba                 | 7.708   | 39,2                       | 5,1          | 3,6          | 4,2   | 4,9   | 5,5   |
| Roberto Sampaio Ferreira     | 3.520   | 30,7                       | 8,7          | 6,2          | 7,3   | 8,4   | 9,5   |
| Torre Rio Sul                | 1.717   | 26,4                       | 15,4         | 10,9         | 12,8  | 14,8  | 16,7  |
| Teleporto                    | 2.310   | 21,2                       | 9,2          | 6,5          | 7,7   | 8,8   | 10,0  |
| Cenesp                       | 2.844   | 12,4                       | 4,4          | 3,1          | 3,6   | 4,2   | 4,7   |
| Transatlântico               | 1.579   | 7,3                        | 4,6          | 3,3          | 3,9   | 4,4   | 5,0   |
| Brasilinterpart              | 887     | 5,3                        | 6,0          | 4,2          | 5,0   | 5,7   | 6,5   |
| Total                        | 199.285 | 1.895                      | 9,5          | 6,7          | 7,9   | 9,1   | 10,3  |

Fonte: CSHG.

## 2. Comercial

Durante o mês de novembro não houve alteração na área ocupada do Fundo, por outro lado temos sentido um aquecimento do mercado de escritórios, com um relevante aumento de demandas, visitas e negociações para os diversos ativos do Fundo. A atividade tem aumentado gradativamente acompanhando a queda nos números gerais da pandemia e aumento da população vacinada, sendo que muitas empresas já retornaram parcialmente aos escritórios e planejam ocupação normal – com os ajustes naturais de uma evolução tecnológica forçada – durante o próximo semestre. Com isso, muitas empresas estão avaliando uma readequação dos escritórios, seja na área ocupada (crescimento ou diminuição), seja no conceito de ocupação, e os processos de mudança demandam meses de planejamento e execução das reformas, por isso acreditamos que o ritmo de novas locações siga aumentando mês a mês em 2022, e estamos preparados para capturar este movimento com uma postura mais agressiva comercialmente.

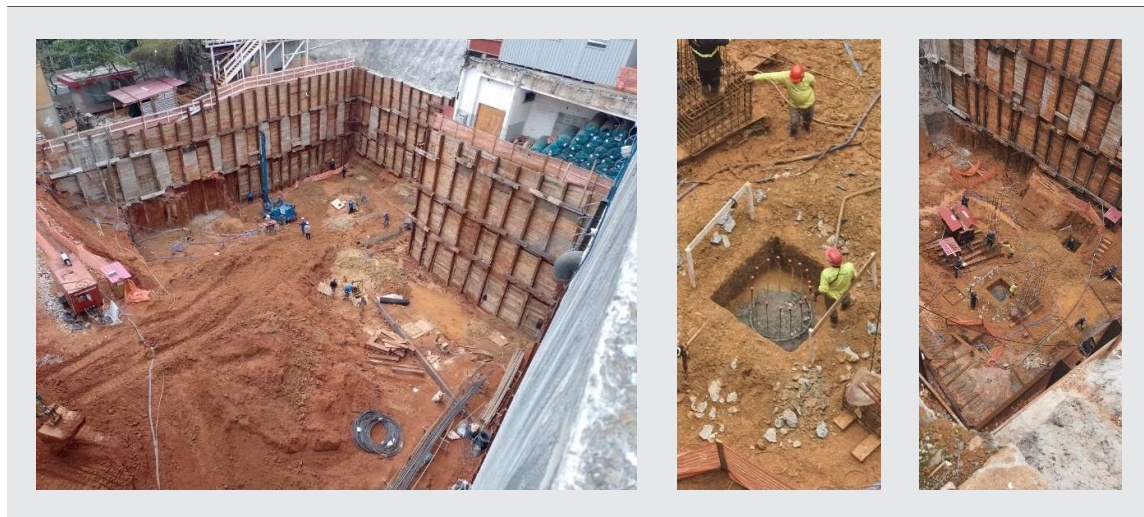
Seguimos trabalhando de perto as demandas para o portfólio, sendo que os ativos mais visitados, por óbvio, são a Torre Martiniano e Paulista Star. No caso do primeiro, continuamos nas negociações de uma grande locação que tomaria aproximadamente 1/3 do prédio, porém nas últimas semanas recebemos visitas de outras empresas que demonstraram interesse e que esperamos que se convertam em propostas de locação em breve. No Paulista Star, estamos evoluindo com uma proposta de locação para 1 ou 2 andares e, em paralelo, recebemos visitas de tamanhos diversos e que devem evoluir em breve.

Por fim, o contrato do Banco do Brasil no Ed. Antônio das Chagas se encerra ao final deste ano e estamos em conversas com o locatário para definir se eles serão responsáveis pela execução das obras de devolução internas ou se indenizarão o Fundo, decisão que deve ser tomada nos próximos dias e que pode ser decidida em função de um novo locatário que está avaliando a locação do prédio.

### 3. Técnico

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

- (i) **Martiniano:** Chegamos ao mês de novembro com 70,20% de avanço físico e 73,3% de avanço financeiro. Apesar de ainda ser necessário finalizar a etapa de escavação para atingir a cota prevista do último subsolo, foi possível terminar a execução das fundações, as quais encontram-se em processo de cura do concretagem. Com esse avanço iniciou-se a primeira etapa de construção das estruturas dos pilares da nova edificação.

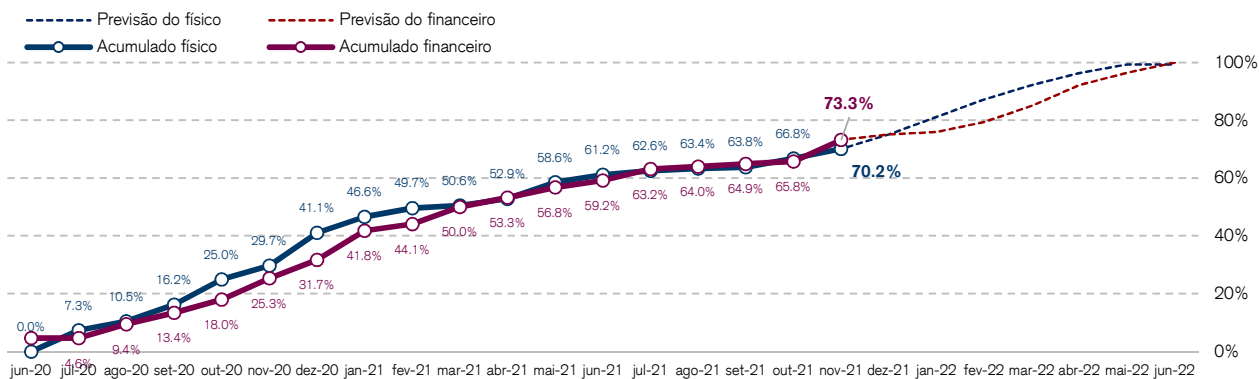


## Torre Martiniano: Acompanhamento de Obra

| Ano                         | 2020             | 2021  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |          | 2022 |      |      |      |      |      | Total |
|-----------------------------|------------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|----------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Mês                         | junho a dezembro | jan   | fev  | mar  | abr  | mai  | jun  | jul  | ago  | set  | out  | nov   | dez      | jan  | fev  | mar  | abr  | mai  | jun  |       |
| Avanço físico mensal        | 41.1%            | 5.4%  | 3.1% | 0.9% | 2.4% | 5.7% | 2.7% | 1.4% | 0.8% | 0.5% | 3.0% | 3.4%  | 5.0%     | 6.0% | 6.0% | 5.1% | 4.1% | 3.0% | 0.0% | 99%   |
| Acumulado físico            | 41.1%            | 47%   | 50%  | 51%  | 53%  | 59%  | 61%  | 63%  | 63%  | 64%  | 67%  | 70.2% | 75%      | 81%  | 87%  | 92%  | 96%  | 99%  | 99%  |       |
| Avanço financeiro mensal    | 31.7%            | 10.1% | 2.2% | 6.0% | 3.2% | 3.6% | 2.4% | 4.0% | 0.8% | 0.9% | 0.8% | 7.5%  | 1.9%     | 0.8% | 3.5% | 5.6% | 7.2% | 4.3% | 3.5% | 100%  |
| Acumulado financeiro        | 31.7%            | 42%   | 44%  | 50%  | 53%  | 57%  | 59%  | 63%  | 64%  | 65%  | 66%  | 73.3% | 75%      | 76%  | 79%  | 85%  | 92%  | 97%  | 100% |       |
| Desembolso (R\$ em milhões) | 18.80            | 5.99  | 1.32 | 3.54 | 1.92 | 2.10 | 1.41 | 2.37 | 0.47 | 0.54 | 0.50 | 4.44  | 1.13     | 0.48 | 2.05 | 3.32 | 4.24 | 2.55 | 2.07 | 59.26 |
| realizado                   |                  |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       | previsto |      |      |      |      |      |      |       |

Fonte: CSHG

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



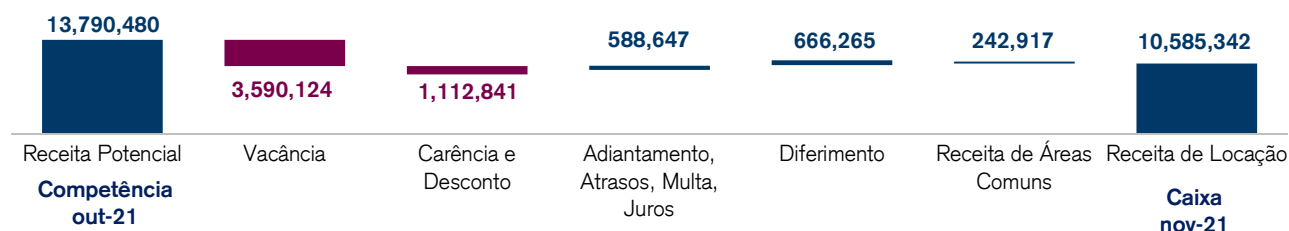
Fonte: CSHG.

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Novembro de 2021   | Outubro de 2021    | 2021                | 12 Meses            |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 10.585.342         | 8.474.660          | 113.608.702         | 122.564.111         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | (384.220)          | (4.807.641)        | (7.840.553)         | (7.838.581)         |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | -                  | 36.497.715         | 51.061.301          | 48.379.602          |
| IR sobre Ganho de Capital            | -                  | -                  | (9.079)             | (9.169)             |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>10.201.122</b>  | <b>40.164.735</b>  | <b>156.820.370</b>  | <b>163.095.963</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (1.228.213)        | (929.946)          | (10.495.251)        | (11.026.033)        |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (3.757.077)        | (1.470.058)        | (19.688.010)        | (21.329.784)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(4.985.289)</b> | <b>(2.400.003)</b> | <b>(30.183.261)</b> | <b>(32.355.817)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>5.215.833</b>   | <b>37.764.731</b>  | <b>126.637.109</b>  | <b>130.740.146</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 8.154.259          | 8.154.259          | 96.905.689          | 107.393.486         |
| Quantidade de Cotas                  | 11.817.767         | 11.817.767         | -                   | -                   |

Fonte: CSHG.

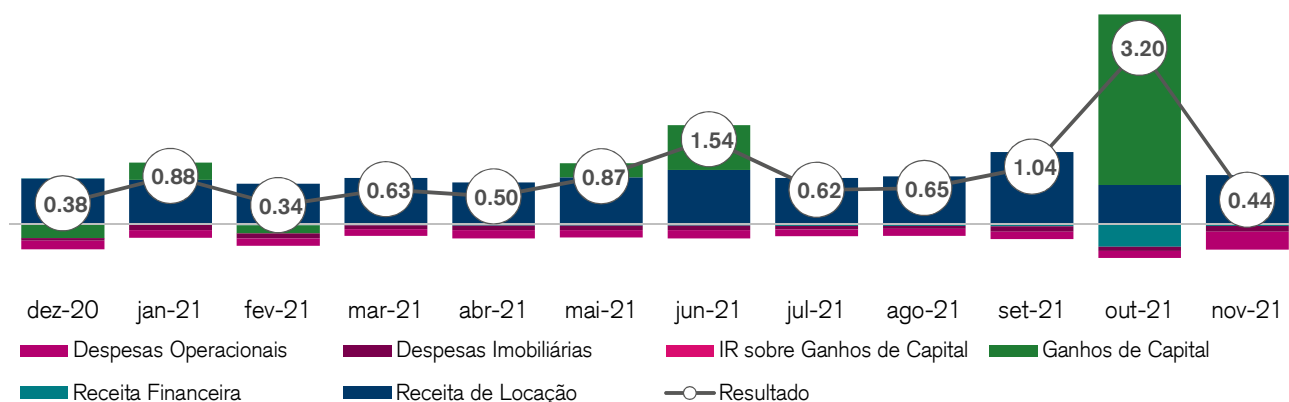
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

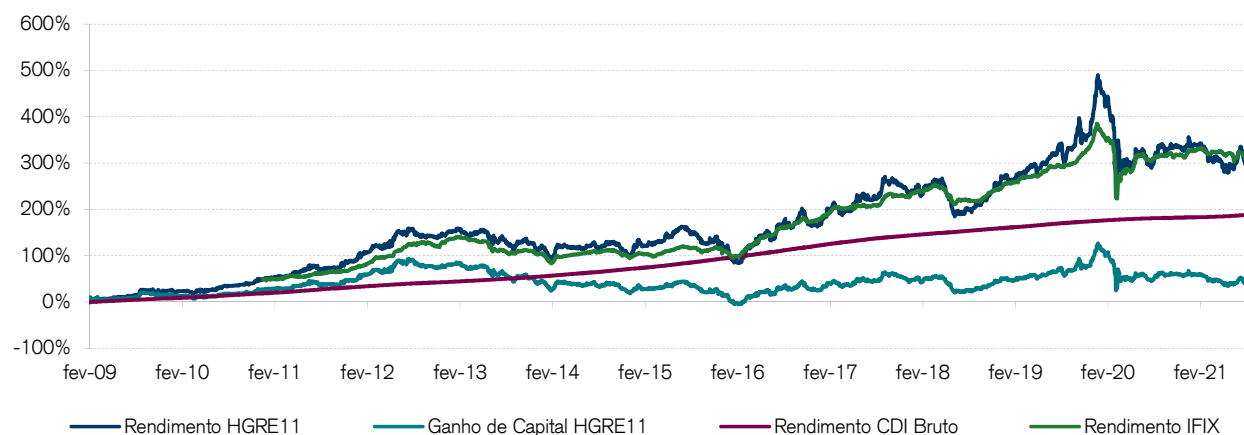
| Dez-20                                          | Jan-21 | Fev-21 | Mar-21 | Abr-21 | Mai-21 | Jun-21 | Jul-21 | Ago-21 | Set-21 | Out-21 | Nov-21 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,97                                            | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,69   | 1,38   | 0,69   | 0,69   | 0,69   | 0,69   | 0,69   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,78                                            | 0,90   | 0,57   | 0,54   | 0,37   | 0,55   | 0,71   | 0,64   | 0,60   | 0,95   | 3,46   | 3,21   |



Fonte: CSHG.

## Rentabilidade

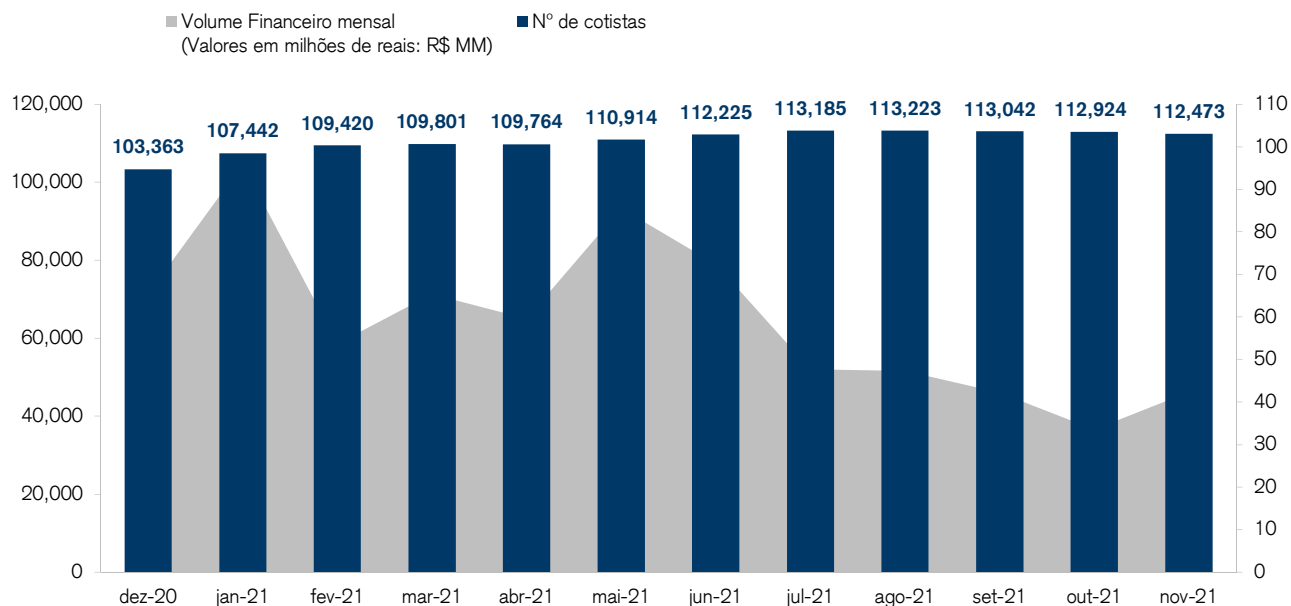
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês    | Ano    | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|--------|
| HGRE11 <sup>1</sup>                  | -4,63% | -18,7% | -14,5%   | 270,9% |
| IFIX                                 | -3,6%  | -10,2% | -8,2%    | *      |
| CDI Bruto                            | 0,6%   | 3,6%   | 3,8%     | 193,1% |



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: 30/11/2021.

## Liquidez

|                                                                                      | Mês  | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 42,3 | 645,6 | 711,1    |
| <b>Giro</b>                                                                          | 3,0% | 40,2% | 48,0%    |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100% | 100%  | 100%     |

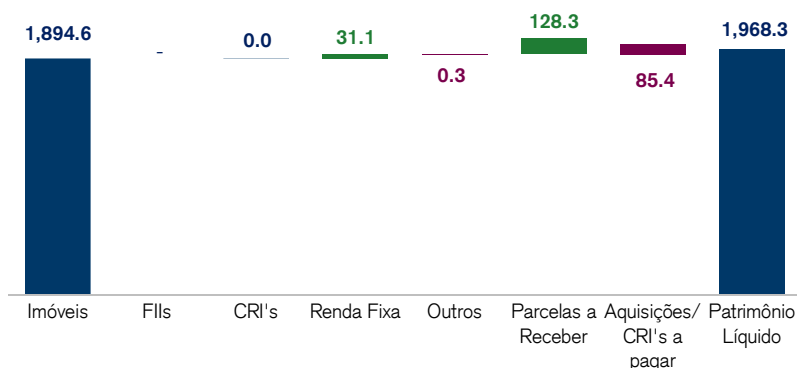


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>1.894,6</b> |
| FIs                           | -              |
| CRI's                         | 0,0            |
| Renda Fixa                    | 31,1           |
| Outros                        | (0,3)          |
| Parcelas a Receber            | 128,3          |
| Aquisições / CRI's a pagar    | (85,4)         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1.968,3</b> |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 11.817.767     |
| <b>Cota Patrimonial (R\$)</b> | <b>166,56</b>  |

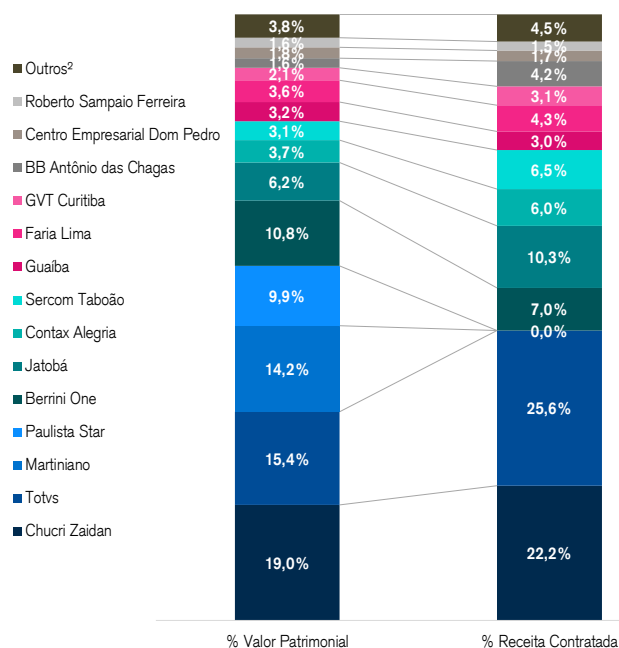
Fontes: CSHG.

### 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      | 25,7                | <a href="#">(link)</a> |
| <b>6 a 12 meses</b>       | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino      | 12,8                | <a href="#">(link)</a> |
| <b>Maior que 12 meses</b> | CRI's a pagar      | Saldo CRI Chucri Zaidan | (85,4)              | <a href="#">(link)</a> |
|                           | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino      | 89,8                | <a href="#">(link)</a> |

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários



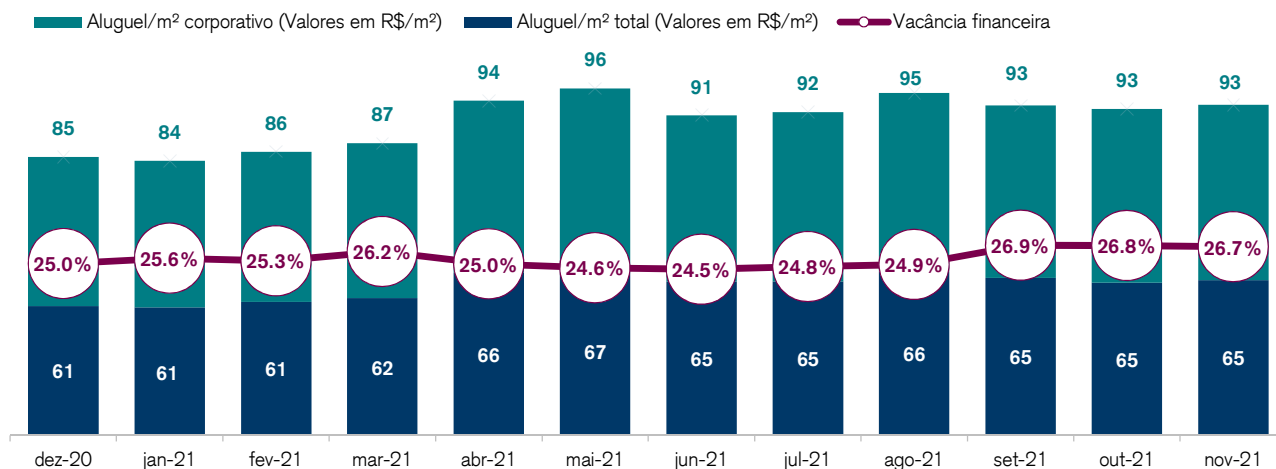
- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monousuários
- # Outros

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

Fontes: CSHG. <sup>2</sup>Outros: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 1,5% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto, Torre Rio Sul e Transatlântico.

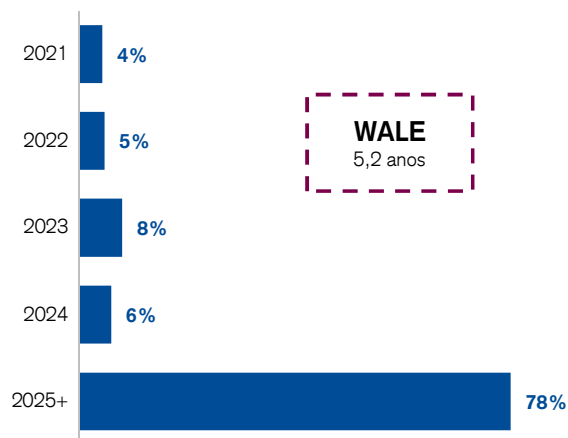
## Radiografia da carteira imobiliária

### Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



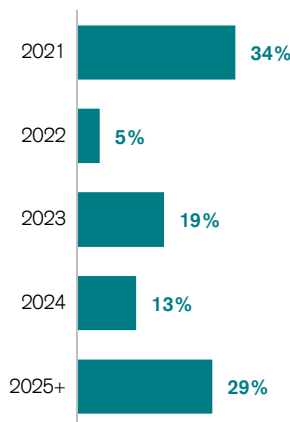
Fonte: CSHG.

### Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



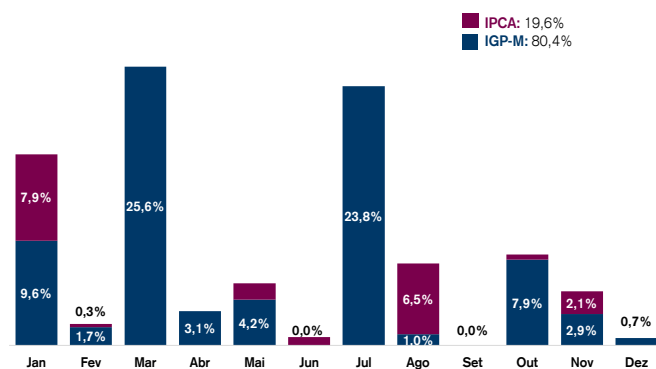
Fontes: CSHG.

### Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



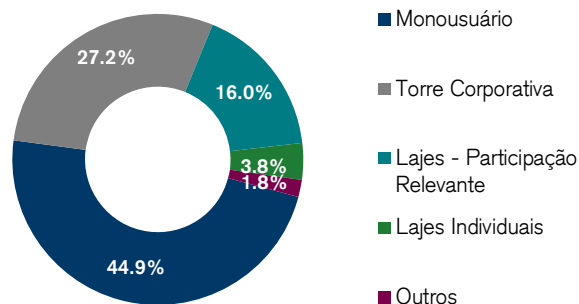
Fontes: CSHG.

### Mês de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

### Empreendimentos ( % dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

### Quantidade de Contratos: 34

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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

## Principais Eventos

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>25/10/2021</b> ( <a href="#">Link</a> ) | <b>Venda Mario Garnero II</b> <p>Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.</p>                                                                                              |
| <b>06/10/2021</b> ( <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> |
| <b>24/06/2021</b> ( <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>                                                                                                                                                                            |
| <b>24/05/2021</b> ( <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>                                                                                                                                                                             |
| <b>26/01/2021</b> ( <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>                                                                                                                                                        |
| <b>17/12/2020</b> ( <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>                                                                                                              |
| <b>04/12/2020</b> ( <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>                                                                                                                                                                             |

# 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

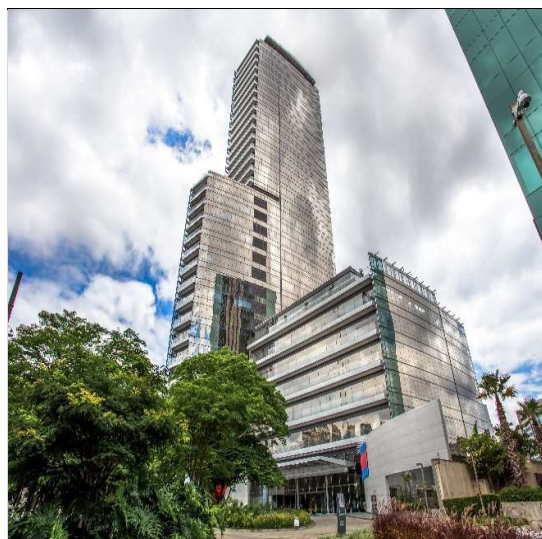
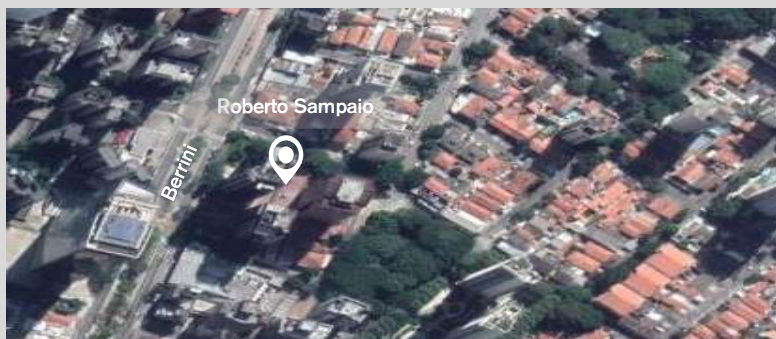
Berrini

**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

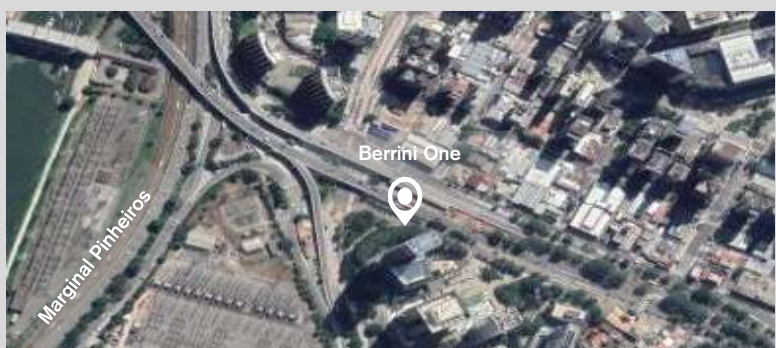
Berrini

**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

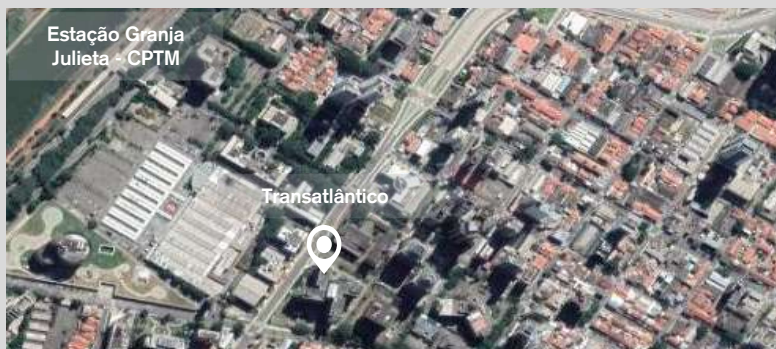
Chácara Sto. Antônio

**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

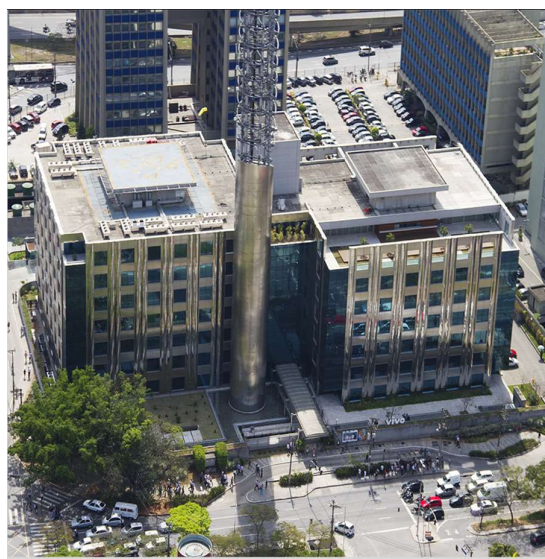
**ABL:** 4.259 m<sup>2</sup> (2 unidades)

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Classificação:** Monousuário (BB)

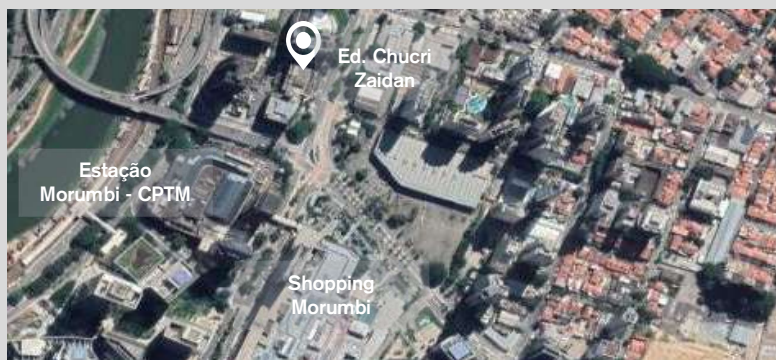




### Ed. Chucri Zaidan

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)



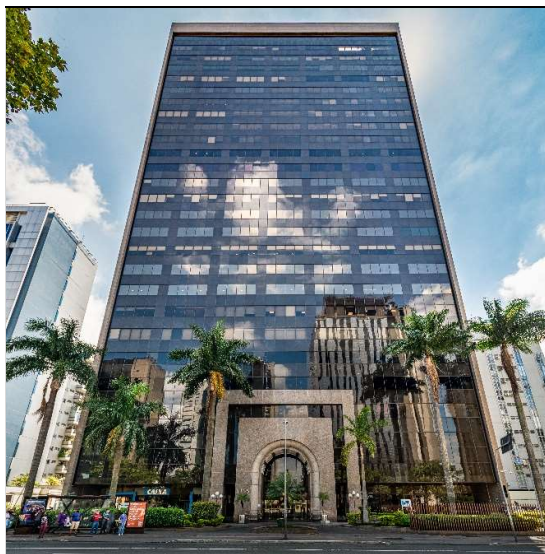
### Torre Martiniano

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



### 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

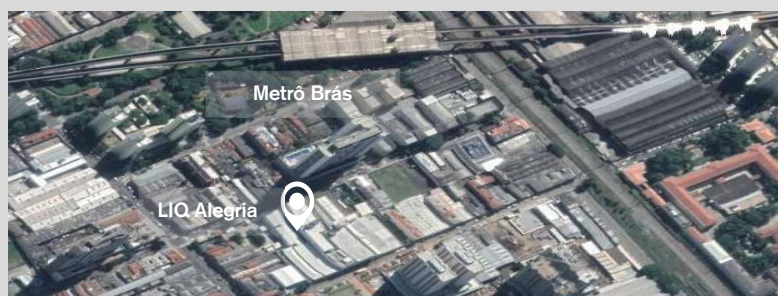
Brás

**ABL:** 19.049 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Classificação:** Monousuário (C)



## Região Metropolitana de São Paulo



### Sercom Taboão

Rua José Mari, 80

Taboão da Serra

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



## Interior de São Paulo



### Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

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



## Barueri. SP



### Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteado Ulhôa  
 Rodrigues, 940

Barueri

**ABL:** 16.289 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 50%  
**Vacância:** 3.50%  
**Classificação:** Lajes-Part. Relevante (A)



## Rio de Janeiro. RJ



### Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116

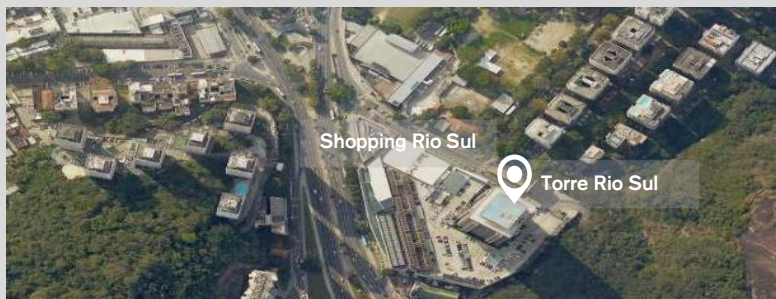
Botafogo

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\$ 2.001.672.525,65

**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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

|                            |                                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | 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. |



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

#### Atendimento a clientes

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

#### Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



Autorregulação

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 SEGUIR 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.