



# CSHG Real Estate FII

## Dezembro 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\$ 136,10                         | R\$ 164,98                    | R\$ 1,6 bilhão                         | 113.050                      | R\$ 2,75 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> |
| 199.285 m <sup>2</sup>             | 24,25%                        | 14,08%                                 | 26,77%                       | 30,07%                           |

## 1. Comentários do Gestor

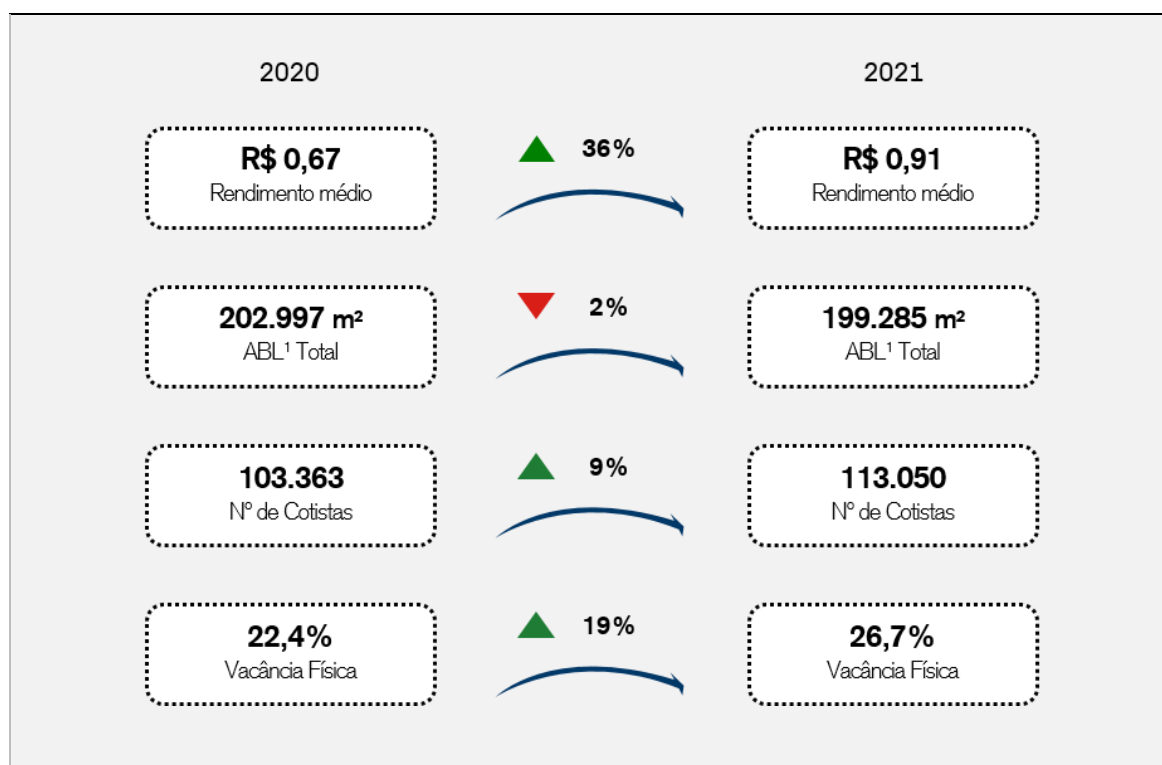
No mês de dezembro, pudemos verificar a melhor performance mensal do IFIX no ano (+ 8,8%), em parte corrigindo as quedas dos meses anteriores e contribuindo para o IFIX encerrar 2021 com performance anual de -2,3% (vs. -11,9% do Ibovespa). De qualquer forma, ao analisarmos o ano de 2021, tivemos diversos fatores influenciando nos preços dos FII e que devem perdurar em 2022, trazendo volatilidade ao mercado secundário, tais quais: (i) cenário político e fiscal, com eleições e teto de gastos em foco; (ii) inflação e aumento nos juros; (iii) novas variantes da Covid-19, vacinação e suas implicações e; (iv) possível incremento das taxas de juros nos EUA.

Como destaque positivo no ano, tivemos a classe de Fundos de CRI (+9,4% em 2021), se beneficiando de indexadores mais elevados e resiliência de suas carteiras de ativos de renda fixa, em um cenário que premiou posições mais conservadoras. Por outro lado, tivemos as classes de Fundos de Fundos (-14,3% em 2021), Lajes Corporativas (-8,8% em 2021 vs HGRE11 -7,3%), Shoppings (-6,6% em 2021) e Logística (-6,3% em 2021) como detratores de performance do IFIX, impactadas pelo cenário adverso atual. Vale destacar que, quando considerando apenas os Fundos de Tijolo, o *dividend yield*<sup>1</sup> do IFIX encerrou o ano com um *spread* em relação ao da NTN-B 35 de 3,1%, superior à média dos últimos 3 anos (2,6%) e 5 anos (2,3%). Sendo assim, é possível concluir que há uma correção em parte “exagerada” nos preços observados dos Fundos de Tijolos, de modo que acreditamos ser viável um incremento de preços no médio prazo e reversão do *spread* às suas médias históricas.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 7,7 milhões (R\$ 0,66 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 5,7 milhões (R\$ 0,49 por cota). A distribuição deste mês foi elevada para R\$ 2,75 por cota, representando 96,2% do resultado auferido no semestre. Essa distribuição não representa o patamar de rendimentos sustentável e recorrente para o Fundo e deveu-se, principalmente, pela venda do Mario Garnero em outubro, tendo o Fundo acumulado um resultado por cota a distribuir. O rendimento será pago no dia 14 de janeiro de 2022.

Avaliamos a performance do HGRE em 2021 de forma antagônica. De um lado, conseguimos manter a nossa convicção nas grandes movimentações na carteira, em que realizamos vendas com prêmio frente ao valor patrimonial, não realizamos emissões com desconto sob a cota patrimonial, continuamos sem realizar aquisições num mercado que apresentava um risco razoável e aumentamos o patamar de rendimentos substancialmente. De outro, acreditávamos que poderíamos concluir o ano com uma vacância menor. Como abordaremos na seção comercial, os resultados não foram ruins, já que o mercado de escritórios aumentou a vacância em patamares superiores ao HGRE, mas encerramos o ano frustrados e incomodados com a vacância, algo que será resolvido em 2022.

Apresentamos a seguir a evolução de importantes indicadores do Fundo no ano:



### Compra e Venda de Imóveis

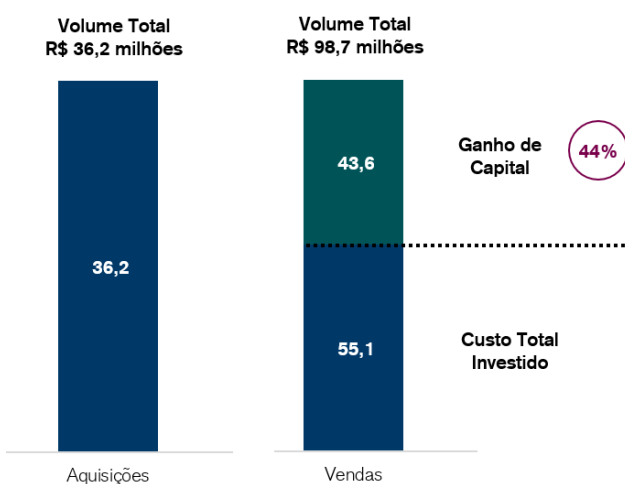
Durante o ano, realizamos vendas e aquisições importantes no portfólio do Fundo.

Em janeiro, concluímos a aquisição dos conjuntos 41 e 62 do Edifício Berrini One. Este investimento aumentou a nossa participação no ativo em 6,5%, em linha com a estratégia da gestora no longo prazo de fazer aquisições de lajes corporativas em regiões centralizadas e líquidas, com potencial de valorização e possibilidade de controle e consolidação da participação.

Além da aquisição dos dois conjuntos no Berrini One, o principal esforço de movimentação na carteira do Fundo foi a venda de ativos imobiliários. Isso porque entendemos ter sido a melhor alternativa para levantar recursos dado um momento de mercado adverso para a realização de novas emissões de cota, como observado ao longo de 2021. A instabilidade na indústria de fundos imobiliários considerando os impactos causados pela pandemia de Covid-19 e deterioração do cenário macro econômico, com aumento da taxa básica de juros e dos índices de inflação dificultou a adesão às emissões, sendo que o mercado em geral não conseguiu atingir o volume total das ofertas, além de fazê-las com desconto em relação ao valor patrimonial das cotas, principalmente no segmento de lajes corporativas. Isto significa que, caso realizássemos uma emissão com preço de cota próximo ao valor de mercado, estaríamos comprometendo o valor patrimonial do Fundo e destruindo valor para os investidores de longo prazo.

Desta forma, para honrar com os compromissos a pagar que o HGRE tinha em 2021, realizamos a venda de dois empreendimentos: Park Tower e Mario Garnero. Em ambos os casos, o Fundo deixou de ter participação nos ativos.

Em janeiro, vendemos os conjuntos 131 e 132 do Park Tower com prejuízo de R\$ 2,4 milhões. Em junho, vendemos os conjuntos 51 e 161 do Mario Garnero e, em outubro, o restante do imóvel. As duas operações geraram um lucro de R\$ 46,0 milhões ao Fundo. Considerando todas as transações, em 2021 tivemos um ganho de capital de R\$ 43,6 milhões (R\$ 3,69 por cota) que, em parte, foram distribuídos aos cotistas, atendendo a legislação da indústria de distribuição de no mínimo 95% dos resultados em regime de caixa.



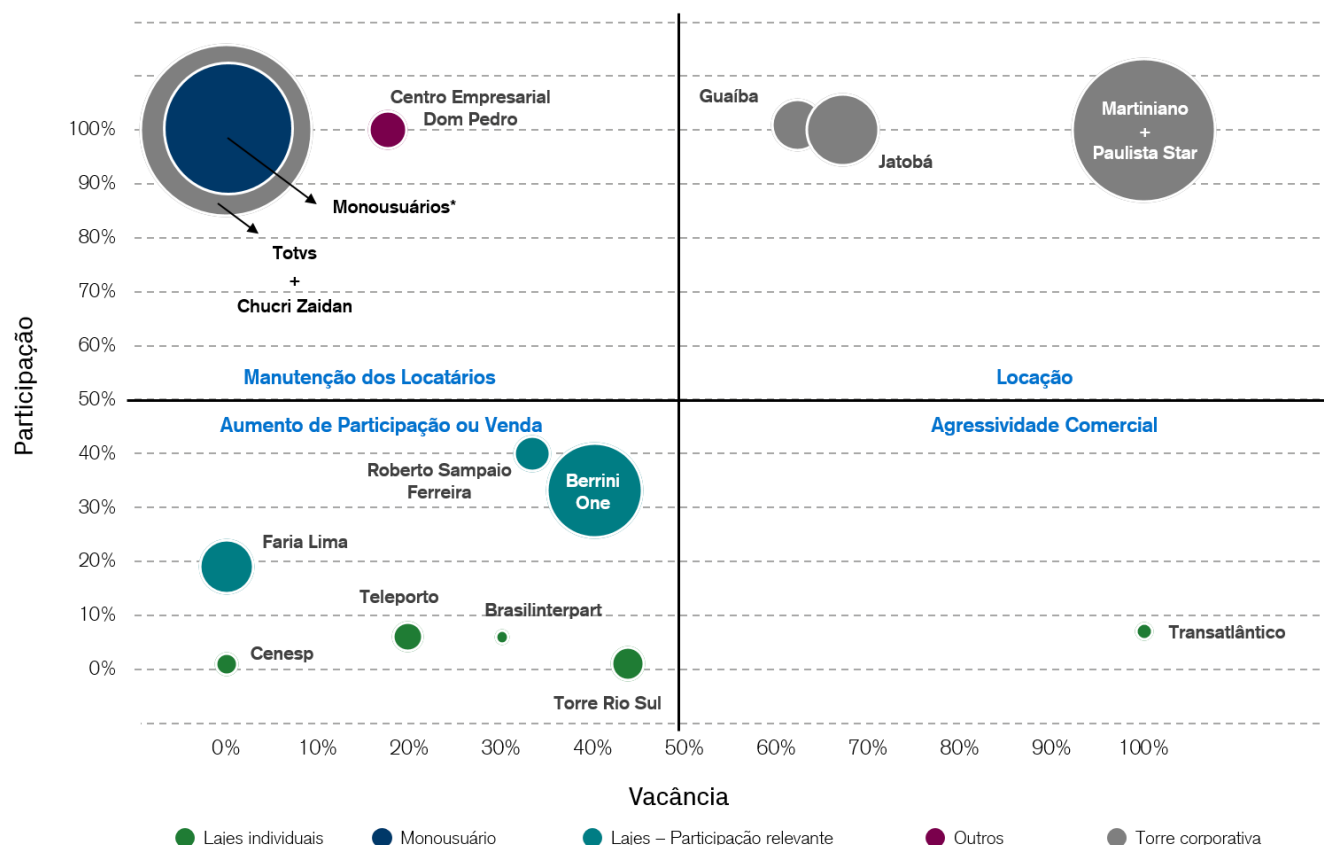
## Resumo de 2021 e expectativas para 2022

Durante o ano de 2021, o Fundo assinou 38 contratos, sendo 11 descontos, 6 novas locações e expansões (6.806m<sup>2</sup>), 7 rescisões (14.020m<sup>2</sup>), 3 renovações (9.071m<sup>2</sup>), 1 revisional e 10 classificados como outros, que não afetam diretamente a ocupação, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam um trabalho comercial e legal.

Iniciamos o ano de 2021 com uma grande expectativa de novas locações nos ativos mais líquidos e com mais área disponível, o Paulista Star e Torre Martiniano, este segundo que ainda estava em obras mas com previsão de conclusão da primeira fase em breve, o que possibilitaria a ocupação dentro do ano. De fato e a despeito de muito trabalho e dedicação, não conseguimos converter os negócios. Como exposto durante o ano, ficamos muito próximos de fechar alguns grandes contratos, que por motivos distintos acabaram seguindo outros rumos. A frustração com o Paulista Star e Torre Martiniano foi mitigada em parte pelo resultado com as novas locações da Torre Jatobá, que teve 4 andares locados durante o ano, em um mercado com alta vacância, concorrência qualificada e baixa liquidez, reduzindo os impactos da saída da Enel que desocupou 7 andares e as lojas do térreo.

Para 2022 seguimos focados na busca pelas locações como principal objetivo e com efeitos na geração de renda recorrente no curto prazo. Com o mercado se mostrando mais ativo, impulsionado pela volta à normalidade causada pelo abrandamento dos impactos da COVID-19, e também pela mudança de estratégia no Paulista Star – com foco em locações menores, perfil da região – e pelo estado da reforma da Torre Martiniano, cuja primeira fase encontra-se finalizada e os andares de escritórios prontos para ocupar, nutrimos a expectativa de ocupação de, pelo menos, metade da área disponível em cada um destes prédios até o final do ano.

Não obstante, o trabalho de locação das demais áreas vagas também é importante, sendo para alguns casos ponto fundamental para o sucesso da continuidade do processo de reciclagem do portfólio, que se iniciou em 2017 e continuará em andamento até a conclusão das desmobilizações. Esperamos que neste ano concretizemos mais vendas de ativos na carteira e, caso surja alguma oportunidade de ativo aderente à estratégia do Fundo e que gere valor ao investidor, podemos também pensar em aquisições. Abaixo procuramos demonstrar de forma simplificada, em quadrantes, como enxergamos o portfólio e quais são os principais desafios e oportunidades, sendo importante destacar que o tamanho dos círculos representa o tamanho dos ativos na carteira do Fundo.



Fonte: CSHG. \*Soma dos empreendimentos Ed. Antônio das Chagas, GVT Curitiba, Sercom Taboão e Contax Alegria.

Como pode ser visto, existe um claro desafio de locação no **Paulista Star** e **Torre Martiniano**, mas também um trabalho a ser realizado no portfólio como um todo, seja no desinvestimento de participações não relevantes, como para evitar que ocorram novas vacâncias nos Monousuários. Os edifícios **Totvs** e **Chucri Zaidan** estão intencionalmente classificados como Torre Corporativa, já que são ativos com alta liquidez, tecnicamente preparados para ocupação multiusuária e cujos contratos não nos preocupam.

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 – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

## 2. Relação com Investidores

De acordo com a Instrução Normativa SRF N° 698, de 20 de dezembro de 2006, o Informe de Rendimentos Financeiros deverá ser, no caso de beneficiário pessoa física, relativo ao ano-calendário e fornecido, em uma única via, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente.

Isso posto, o escriturador do Fundo disponibilizará os Informes de Rendimentos Financeiros, relativos ao ano-calendário de 2021, em 17 de fevereiro de 2022.

Mais informações podem ser solicitadas através do canal de relação com investidores [ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br).

## 3. Comercial

No mês de dezembro tivemos o aumento da vacância do Fundo refletido pela desocupação total da Enel na Torre Jatobá, que levou a vacância física do Fundo a 26,77% ante 23,93% do mês anterior e a vacância financeira para 30,07% versus 26,71% em novembro. Por outro lado, no início de Janeiro assinamos a locação de um andar do **Ed. Roberto Sampaio Ferreira** para a empresa Brasol Energia Solar, sendo que este impacto deverá ser refletido no próximo relatório.

Em relação ao trabalho de comercialização, seguimos evoluindo com negociações grandes tanto para o **Paulista Star** quanto para a **Torre Martiniano**. No caso do primeiro, existe um interessado em alugar um espaço no térreo e mais 4 ou 5 andares, representando aproximadamente 40% do prédio. A evolução do negócio depende da viabilidade de adequação de uma área do térreo em um espaço com pé direito duplo, com isso estamos trabalhando com uma empresa de projetos estruturais para determinar o custo e impactos da abertura de uma área da laje que cobre o auditório – espaço hoje preparado para um café, que está vago, e algumas vagas de garagem – e que tem viabilidade técnica para execução a um custo aceitável. Ainda, outros processos menores – 1 ou 2 andares – têm ganhado tração e esperamos fechar transações deste tamanho em breve no prédio.

Para o processo da **Torre Martiniano**, a empresa estava com dificuldades em aprovar o investimento nas adequações do novo escritório (de 5 a 7 andares do prédio) e iniciamos os estudos com uma empresa parceira que investe em obras de interiores e recebe uma locação por isso, modelo que pode viabilizar a locação dado que a empresa não mais necessitará de capital para as obras, apenas aumentará seu custo mensal de ocupação. Nas próximas semanas vamos nos reunir com a empresa para apresentar o estudo e temos boas expectativas de convergir para o fechamento da locação.

Por fim, o Banco do Brasil atrasou o processo de devolução do **Ed. Antonio das Chagas** dadas as exigências de execução das obras de retorno ao estado original, com isso o prédio segue formalmente ocupado e recebendo o devido aluguel até que o processo seja finalizado, com expectativa de ocorrer nos próximos meses. Como já informado em relatórios anteriores, o contrato de locação terminou e desta forma não há recebimento de multa pelo Fundo, por outro lado já estamos trabalhando na locação do prédio.

## 4. Técnico

Em 2021, a principal atuação do time técnico no Fundo foi a obra relacionada ao retrofit do edifício Torre Martiniano, que possui um prazo de duração e porte consideravelmente maiores em comparação às outras obras e intervenções monitoradas nos demais ativos do portfólio. O HGRE é um Fundo com diversos condomínios instituídos, por isso foram acompanhadas também as atividades realizadas no âmbito dos condomínios que impactam a conservação, manutenção e melhoria dos imóveis, tais como intervenções de modernização de instalações, controles de acessos ou construção de amenidades e comodidades nos empreendimentos, a fim de mantê-los sempre atualizados e competitivos em relação aos principais concorrentes.

Destacam-se as seguintes ações realizadas ao longo do ano:

- **Centro Empresarial Sêneca:** foram realizadas obras de manutenção da edificação quanto às infiltrações no empreendimento, tais ações não geraram custos ao Fundo visto que foram feitas dentro do prazo de garantia de obra da construtora responsável pelo desenvolvimento da edificação;
- **Chucuri Zaidan:** estruturou-se em 2021 um pacote de investimentos para o imóvel visando as possibilidades de benfeitorias no ativo que possam gerar valor ao mesmo, seja pelo aumento de ABL, ou pelas melhorias das condições técnicas da edificação. Essas ações terão continuidade e desdobramentos a serem definidos ao longo de 2022;
- **Berrini One:** em 2021 foram iniciadas as obras para execução de uma área de estar junto à cobertura do edifício, de forma a promover um ambiente que poderá ser utilizado para amenidades e eventos no empreendimento;
- **Dom Pedro:** foram revistos os contratos de prestação de serviços do condomínio visando a reestruturação do complexo para diminuição das despesas condominiais do ativo.

Destaca-se a seguir a atualização de obras referente ao mês de dezembro:

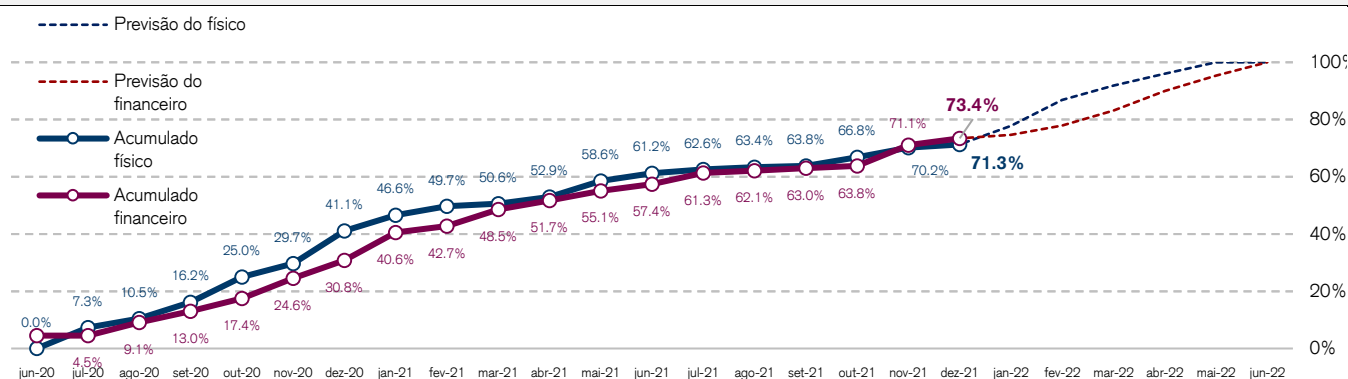
- (i) **Martiniano:** Ao longo de 2021 a obra de retrofit do edifício Torre Martiniano alcançou o avanço físico de 71,29%, com isso a obra tem previsão de conclusão para o primeiro semestre de 2022. Os primeiros pilares da Fase 2 foram executados, permitindo o início da execução da primeira laje da nova construção, que corresponde à laje do último subsolo dessa 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% | 1.1%  | 6.5%     | 9.0% | 5.1% | 4.1% | 4.0% | 0.0% | 100%  |
| Acumulado físico            | 41.1%            | 47%  | 50%  | 51%  | 53%  | 59%  | 61%  | 63%  | 63%  | 64%  | 67%  | 70%  | 71.3% | 78%      | 87%  | 92%  | 96%  | 100% | 100% |       |
| Avanço financeiro mensal    | 30.8%            | 9.8% | 2.2% | 5.8% | 3.1% | 3.4% | 2.3% | 3.9% | 0.8% | 0.9% | 0.8% | 7.3% | 2.4%  | 1.2%     | 3.2% | 5.3% | 6.8% | 5.4% | 4.6% | 100%  |
| Acumulado financeiro        | 30.8%            | 41%  | 43%  | 49%  | 52%  | 55%  | 57%  | 61%  | 62%  | 63%  | 64%  | 71%  | 73.4% | 75%      | 78%  | 83%  | 90%  | 95%  | 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 | 1.44  | 0.76     | 1.96 | 3.23 | 4.15 | 3.31 | 2.82 | 61.08 |
| realizado                   |                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       | previsto |      |      |      |      |      |       |

Fonte: CSHG.

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



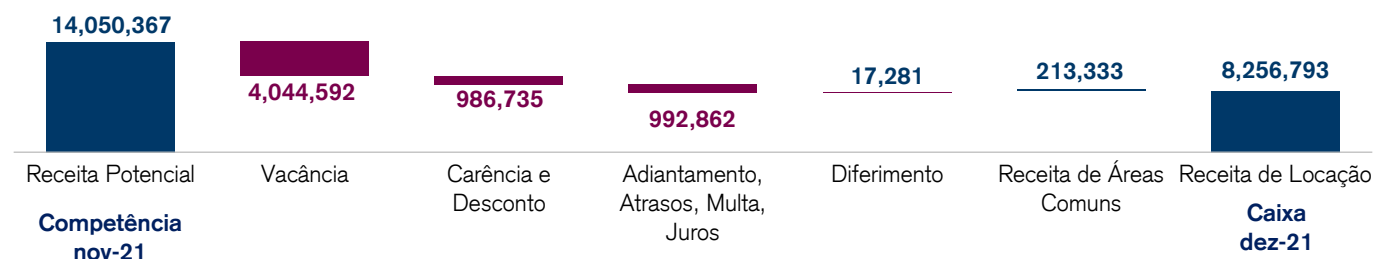
Fonte: CSHG.

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Dezembro de 2021   | Novembro de 2021   | 2021                | 12 Meses            |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 8.256.793          | 10.585.342         | 121.865.495         | 121.865.495         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | (479.891)          | (384.220)          | (8.320.444)         | (8.320.444)         |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | -                  | -                  | 51.061.301          | 51.061.301          |
| IR sobre Ganho de Capital            | -                  | -                  | (9.079)             | (9.079)             |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>7.776.903</b>   | <b>10.201.122</b>  | <b>164.597.272</b>  | <b>164.597.272</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (428.229)          | (1.228.213)        | (10.923.480)        | (10.923.480)        |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (1.563.735)        | (3.757.077)        | (21.251.745)        | (21.251.745)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(1.991.963)</b> | <b>(4.985.289)</b> | <b>(32.175.224)</b> | <b>(32.175.224)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>5.784.939</b>   | <b>5.215.833</b>   | <b>132.422.048</b>  | <b>132.422.048</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 32.498.859         | 8.154.259          | 129.404.549         | 129.404.549         |
| Quantidade de Cotas                  | 11.817.767         | 11.817.767         | -                   | -                   |

Fonte: CSHG.

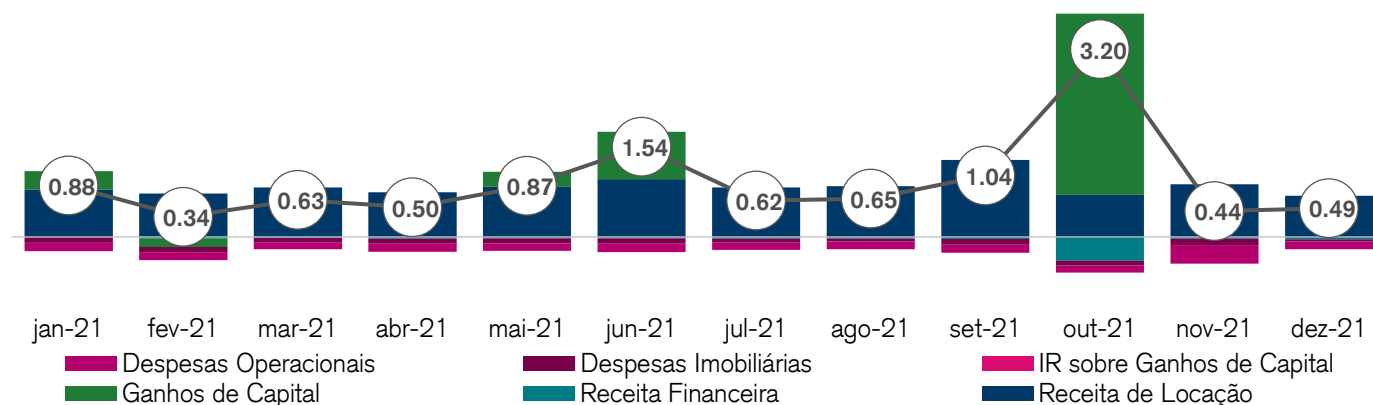
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

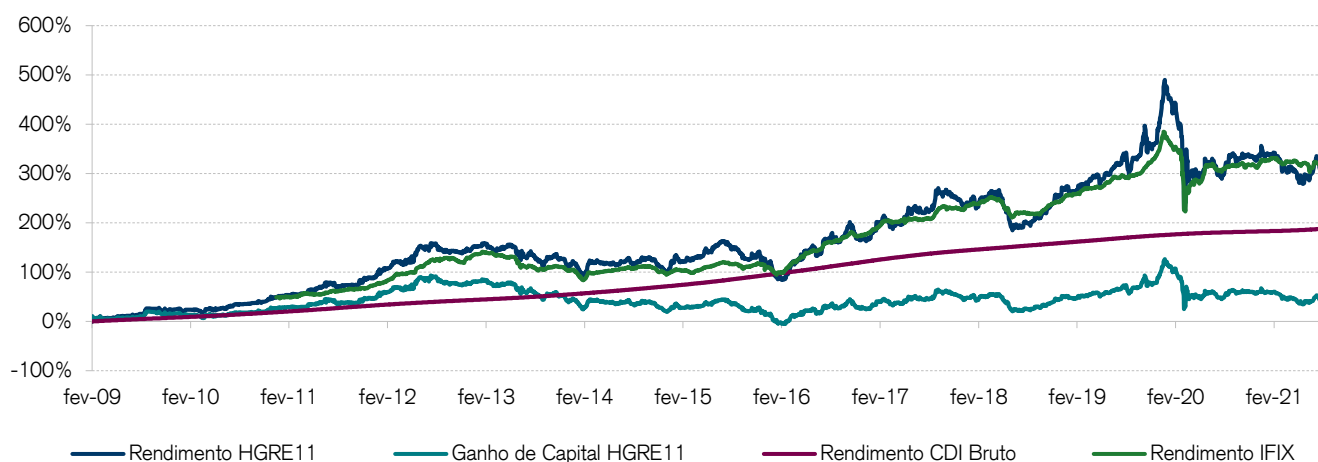
| Jan-21                                          | Fev-21 | Mar-21 | Abr-21 | Mai-21 | Jun-21 | Jul-21 | Ago-21 | Set-21 | Out-21 | Nov-21 | Dez-21 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,67                                            | 0,67   | 0,67   | 0,67   | 0,69   | 1,38   | 0,69   | 0,69   | 0,69   | 0,69   | 0,69   | 2,75   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,90                                            | 0,57   | 0,54   | 0,37   | 0,55   | 0,71   | 0,64   | 0,60   | 0,95   | 3,46   | 3,21   | 0,95   |



Fonte: CSHG.

## Rentabilidade

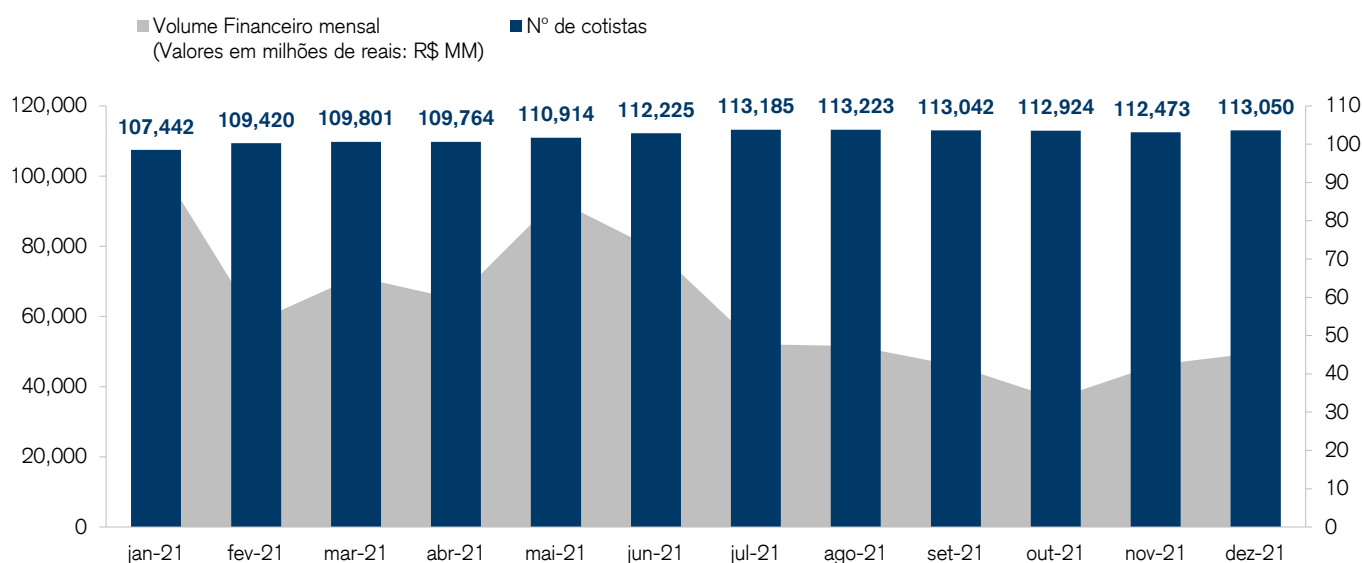
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês    | Ano   | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|-------|----------|--------|
| HGRE11 <sup>1</sup>                  | 14,08% | -7,3% | -7,3%    | 323,1% |
| IFIX                                 | 8,8%   | -2,3% | -2,3%    | *      |
| CDI Bruto                            | 0,8%   | 4,4%  | 4,4%     | 195,3% |



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: 30/12/2021.

## Liquidez

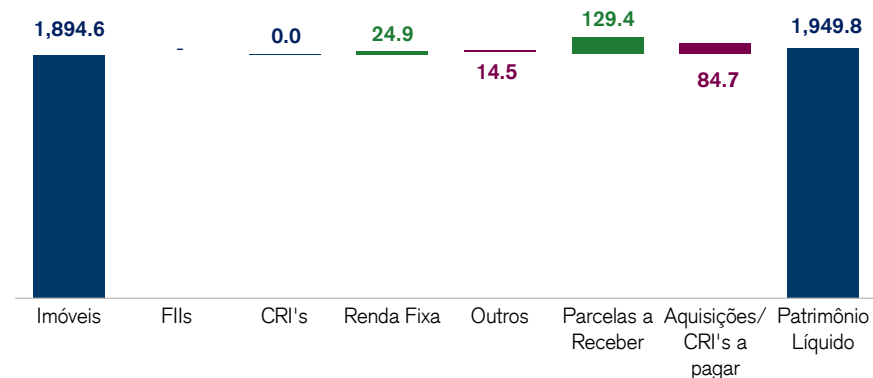
|                                                                                      | Mês  | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 45,5 | 691,2 | 691,2    |
| <b>Giro</b>                                                                          | 3,0% | 43,2% | 47,2%    |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100% | 100%  | 100%     |



Fonte: Economática e CSHG.

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>1.894,6</b> |
| FII's                         | -              |
| CRI's                         | 0,0            |
| Renda Fixa                    | 24,9           |
| Outros                        | (14,5)         |
| Parcelas a Receber            | 129,4          |
| Aquisições / CRI's a pagar    | (84,7)         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1.949,8</b> |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 11.817.767     |
| <b>Cota Patrimonial (R\$)</b> | <b>164,98</b>  |

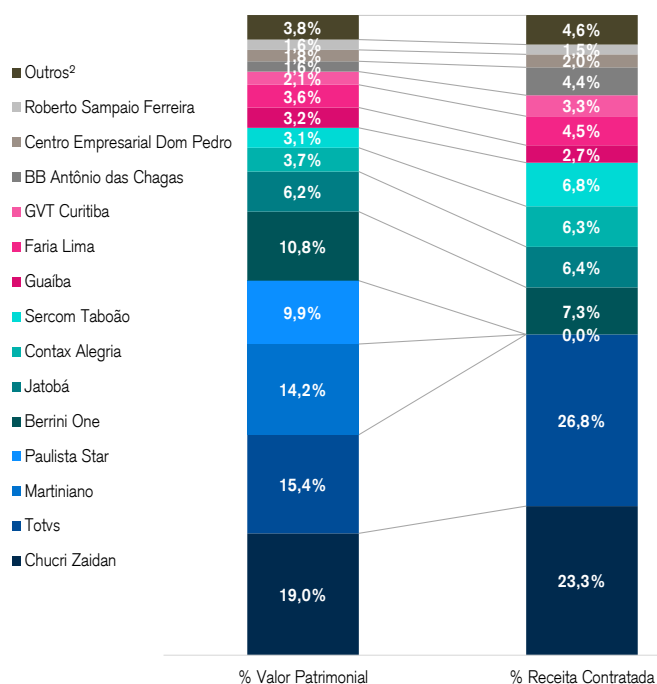
Fontes: CSHG.

### 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      | 25,9                | <a href="#">(link)</a> |
| <b>6 a 12 meses</b>       | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino      | 12,9                | <a href="#">(link)</a> |
| <b>Maior que 12 meses</b> | CRI's a pagar      | Saldo CRI Chucrí Zaidan | (84,7)              | <a href="#">(link)</a> |
|                           | Parcelas a Receber | Venda Verbo Divino      | 90,6                | <a href="#">(link)</a> |

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários

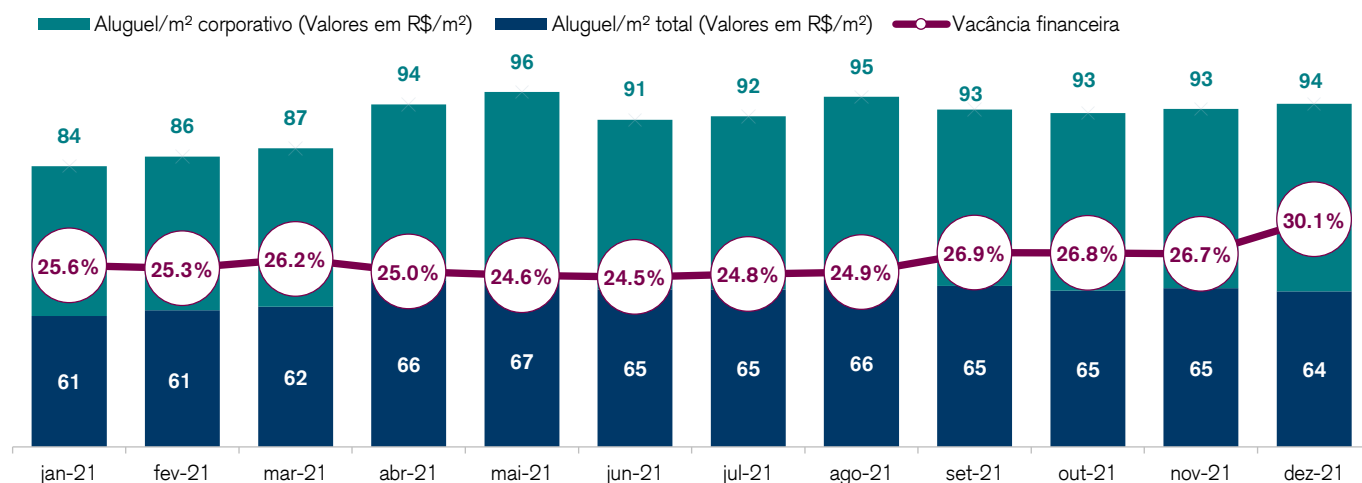


| Ativos Imobiliários |                   |                      |                                 |
|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 Guaíba            | 6 Berrini One     | 11 Roberto Sampaio   | 16 Centro Empresarial Dom Pedro |
| 2 Jatobá            | 7 Brasilinterpart | 12 GVT Curitiba      | 17 Ed. Chucrí 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.

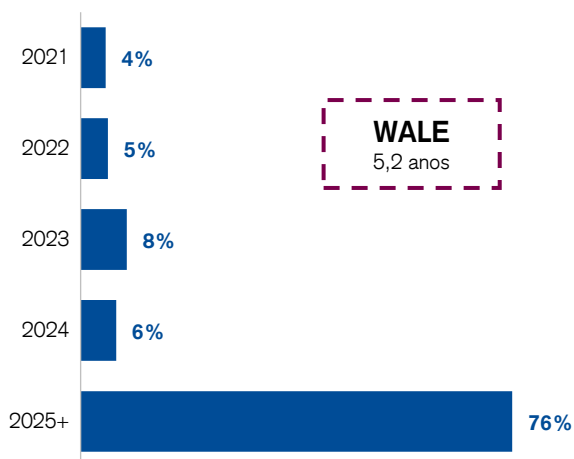
## Radiografia da carteira imobiliária

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



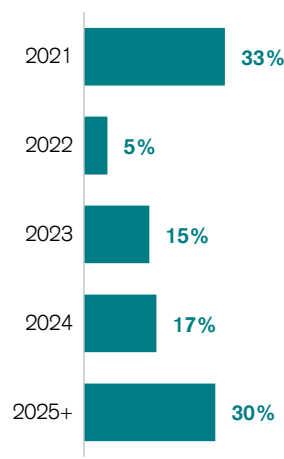
Fonte: CSHG.

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



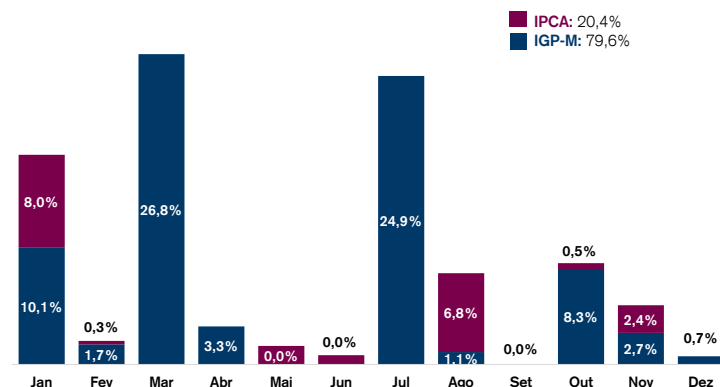
Fontes: CSHG.

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



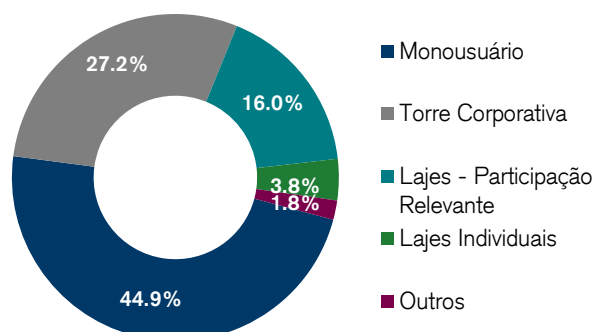
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

### Empreendimentos ( % dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

### Quantidade de Contratos: 33

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 – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

## Principais Eventos

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

# Imóveis

## Berrini



### Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

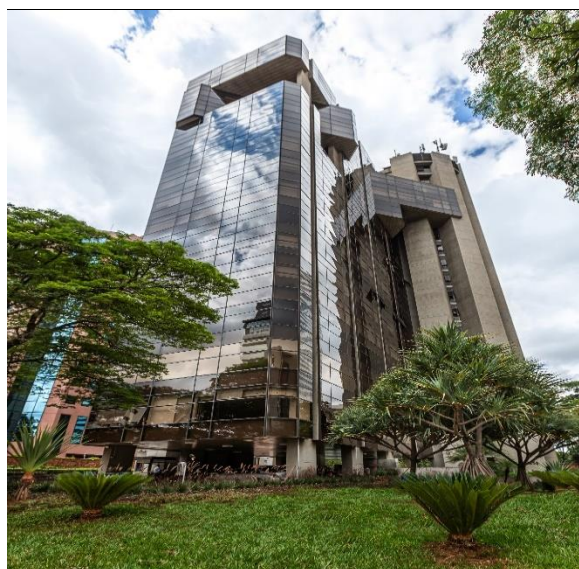
Berrini

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

**Participação:** 5.76%

**Vacância:** 30%

**Classificação:** Lajes Individuais (BB)



### Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

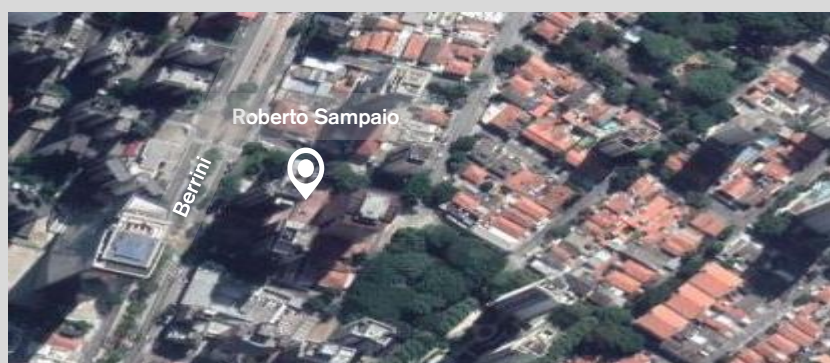
Berrini

**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

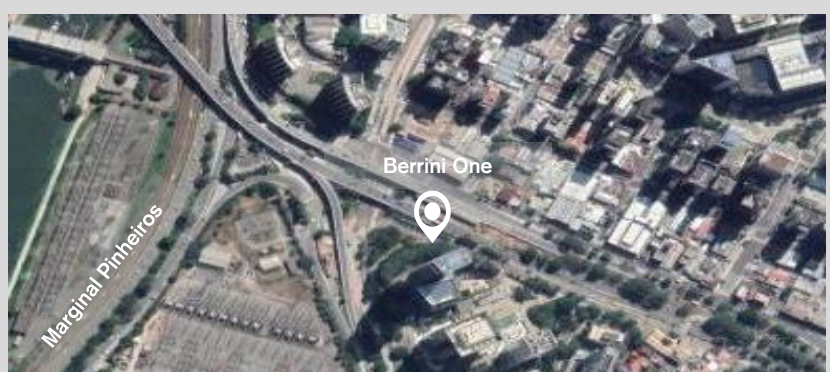
Berrini

**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

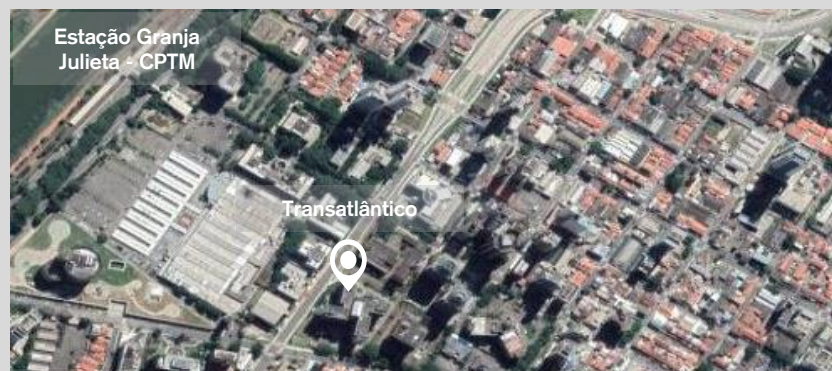
Chácara Sto. Antônio

**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)



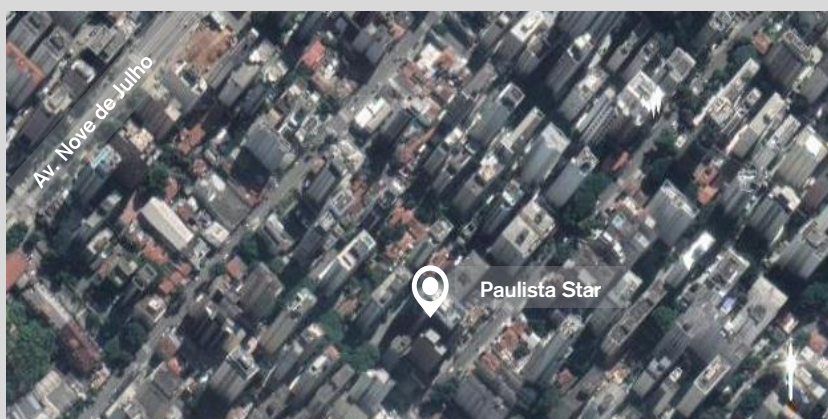
## Paulista



### Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070  
Jardins

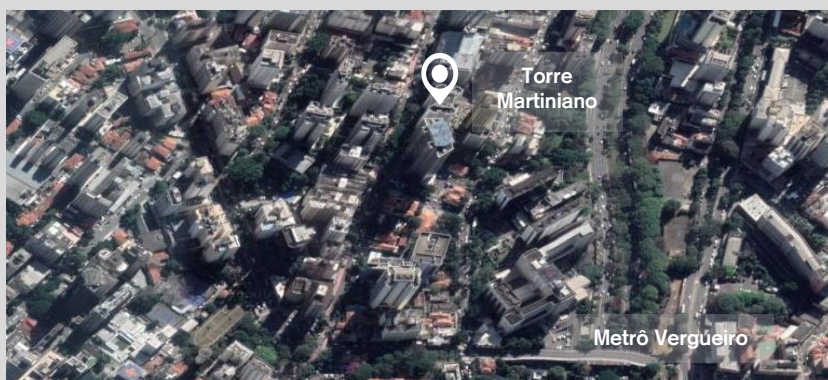
**ABL:** 10.593 m<sup>2</sup> (16 unidades)  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 100%  
**Classificação:** Torre Corporativa (A)



### 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

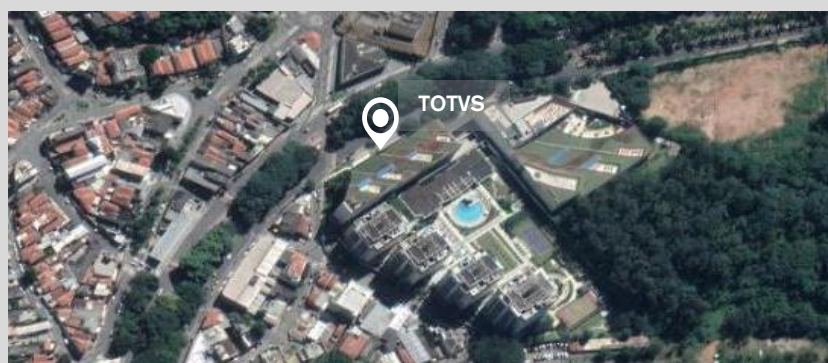
Santana

ABL: 21.100 m<sup>2</sup>

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (AAA)



## Centro de São Paulo



### LIQ Alegria

Rua Alegria, 96

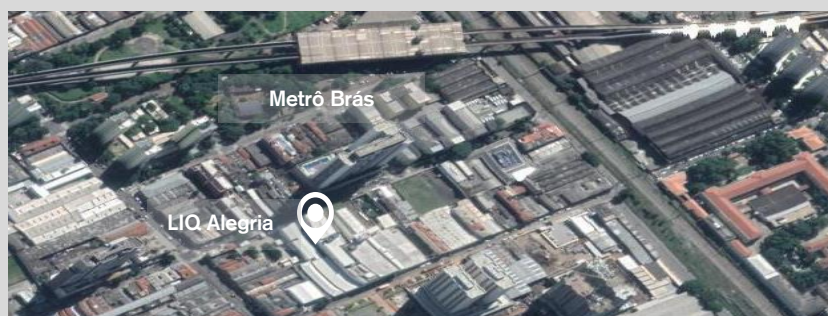
Brás

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 Penteadou Ulhôa  
 Rodrigues, 940

Barueri

ABL: 16.289 m<sup>2</sup>  
 Participação: 50%  
 Vacância: 33.59%  
 Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



## Rio de Janeiro. RJ



### Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116

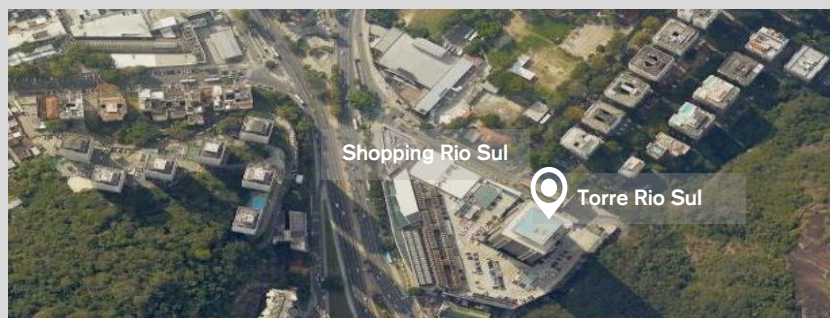
Botafogo

**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:** 62.23%  
**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 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.

### Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 2.003.356.242,34

**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 |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

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