

CSHG Real Estate

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

“CSHG Real Estate FII”, “Fundo” ou “HGRE11”
CNPJ 09.072.017/0001-29
Novembro de 2018



Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **lajes corporativas**.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Dados do Fundo

O Fundo encerrou o mês com participação em **199** unidades locáveis, localizadas em **20** empreendimentos distintos, totalizando **160 mil m²** de área privativa e **66** contratos de locação. Considerando apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo, o aluguel médio contratado foi de **R\$ 70/m²**.

Informações

Início das atividades:

Maio de 2008

Administradora

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

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de Administração:

1,0% ao ano sobre valor de mercado

Ofertas concluídas:

7 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGRE11

Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

* Para os efeitos deste relatório: o investimento no Edifício Jatobá, por meio do fundo Castello Branco Office Park FII (CBOP11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência deste relatório.

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de novembro com **17,8% de vacância financeira e 18,3% de vacância física**, a mesma ocupação do mês anterior. Levando em conta que o contrato de compra do ativo Berrini One inclui um complemento de renda dos conjuntos vagos até Agosto de 2019, seria possível considerar que a vacância destes ativos inexistente e haveria, no encerramento do mês, 15,9% de vacância financeira na carteira imobiliária.

Durante o mês de novembro a ocupação do fundo ficou estável e sem qualquer alteração em relação a outubro. A melhora nas receitas do fundo foi proveniente da composição de término de algumas carências e descontos, reajustes por inflação e melhoras na rentabilidade de alguns contratos que possuem uma parte de aluguel variável, cujos sites estão em maturação e aumento de ocupação, uma vez que o locatário em questão é uma empresa de *coworking* e escritórios virtuais.

Comercialmente, após o término das eleições deste ano, o mercado de escritórios mostrou sinais de melhora de liquidez e confiança, com um volume maior de consultas, visitas e negociações realizadas nos espaços disponíveis da carteira do fundo. A expectativa do time de gestão é que novas locações sejam efetivadas durante os próximos meses, conferindo gradualmente uma redução na vacância geral do fundo. É bom lembrar que o portfólio atual é composto por 160.000 metros quadrados e movimentações de devoluções também são comuns e por isso pode haver oscilações na vacância, porém os indicadores de mercado apontam para uma gradual redução da disponibilidade geral do mercado de escritórios.

Devido à ausência de novidades sobre o CRI Goiabeiras, a seção de referência ao CRI Goiabeiras não será mais publicada. Para maiores detalhes, consultar relatório gerencial referente ao mês de outubro de 2018.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro de 2018

Seção do Investidor

Dúvidas e sugestões devem ser enviadas para o nosso canal de relações com investidores (list.imobiliario@cshg.com.br)

Tema: Neste mês não recebemos dúvidas ou sugestões para abordar nesta seção.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,74 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2018. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2018 aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2018. O valor atual difere dos últimos rendimentos pelos motivos listados na seção Comentários da Gestão acima, porém o Fundo tem como objetivo manter um patamar sustentável de distribuição de rendimentos durante o exercício com base na geração de caixa recorrente contratada.

Esta política de distribuição de rendimentos permanece em linha com o histórico do Fundo e regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário. Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 602 mil em resultados acumulados em regime de caixa não distribuídos em períodos anteriores, em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

No caso das Receitas de Locação, ressalta-se que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período. Devido à grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

Fluxo HGRE 11	Novembro de 2018	2018	12 Meses
Receitas de Locação ¹	7.165.713	68.322.116	75.103.712
Lucros Imobiliários ²	0	615.609	1.329.381
Receitas FII ³	235.145	8.230.939	10.916.787
Receitas CRI	29.431	1.540.054	1.772.762
Receitas LCI ⁴	0	739.810	1.533.909
Receita Renda Fixa	24.577	2.551.195	2.709.160
Total de Receitas	7.454.866	81.999.723	93.365.712
Despesas Imobiliárias ⁵	(738.369)	(8.836.589)	(9.538.894)
Despesas Operacionais ⁶	(933.616)	(12.138.036)	(13.197.379)
Total de Despesas	(1.671.986)	(20.974.626)	(22.736.273)
Resultado	5.782.880	61.025.097	70.629.439
Rendimento	5.463.494	62.756.350	69.696.464
Médio / Cota	0,74	0,77	0,79

¹ Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos e do Fundo Castello Branco Office Park FII (CBOP11). ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁴ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma, com exceção das LCIs do ABC, as quais tem pagamento de juros mensais. ⁵ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de CBOP11), entre outros. ⁶ Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre ganho de capital, entre outros. Fonte: CSHG

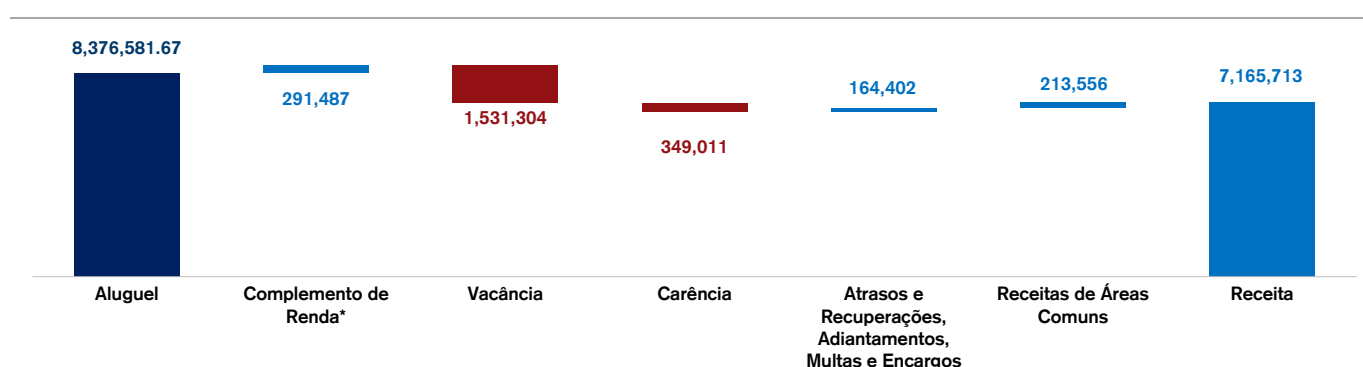
Abaixo, gráfico com a composição das receitas de locação auferidas pelo Fundo no mês.

O aluguel potencial considera os valores vigentes para os imóveis alugados e os últimos valores praticados naqueles que se encontram desocupados.

Entre o aluguel potencial e a receita de locação efetivamente recebida, descontam-se a Vacância Financeira (aluguel anteriormente praticado nos imóveis vagos) e as Carências (aluguéis contratados que, em função das negociações comerciais, ainda não estão sendo recebidos). Além disso, é realizado o ajuste para considerar os aluguéis atrasados, as recuperações de aluguéis em atraso de períodos anteriores e os respectivos encargos (juros, multas e correções), bem como eventuais multas por rescisões antecipadas, e, por fim, consideram-se as receitas auferidas com a exploração das áreas comuns dos imóveis (estacionamento, locação de espaços para antenas, etc.).

O complemento de renda é referente também ao Berrini One, valor variável e já discriminado no relatório do mês de Agosto de 2018, que será recebido por 12 meses, até Agosto de 2019.

Composição das receitas de locação (Novembro de 2018)



Fonte: CSHG

* Referente ao Edifício Berrini One, valor variável a receber até Agosto de 2019 como forma de compensação aos conjuntos vagos.

Liquidez

	novembro de 2018	2018	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	38,9	356,7	387,78
Giro (em % do total de cotas)	3,81%	36,04%	38,93%
Valor de mercado	R\$ 1063,17 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	7.383.100 cotas (19.245 cotistas)		

Fontes: CSHG / B3



Fontes: CSHG / B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro de 2018

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 144,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 148,09.

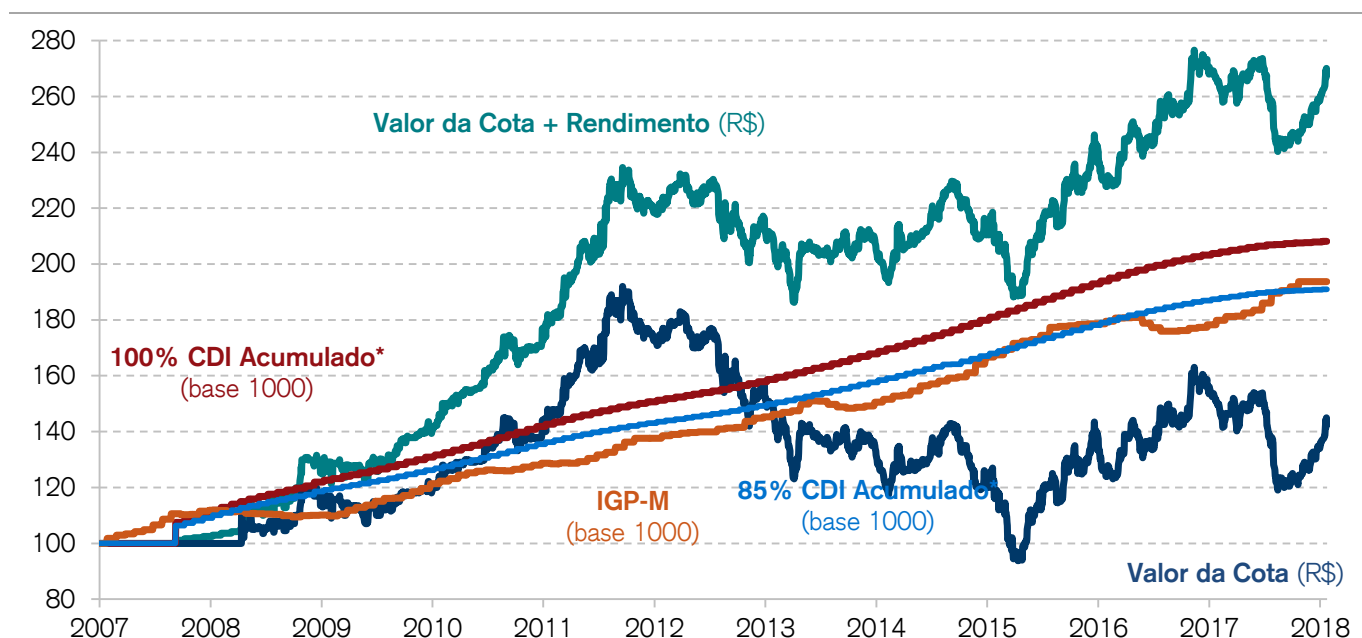
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

CSHG Real Estate FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	08 de novembro de 2007	29 de dezembro de 2017	30 de novembro de 2017
Valor Referência (R\$)	100,00	144,00	151,40
Renda Acumulada	125,12%	6,04%	6,37%
Ganho de Capital Líq.	35,2%	0,00%	-4,89%
TIR Líq. (Renda + Venda)	276,18%	6,24%	1,53%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,77%	6,85%	1,55%
Retorno em % CDI Líquido	179%	125%	28%
Retorno Total Bruto	169,12%	6,04%	1,48%
IFIX	-*	3,32%	3,95%
Diferença vs IFIX	-*	2,72%	-2,47%

Fontes: Itaú / B3 / Banco Central / CSHG

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo; **Considerou-se a TIR no período, de 249 dias úteis; *** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis);**** Retorno negativo

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

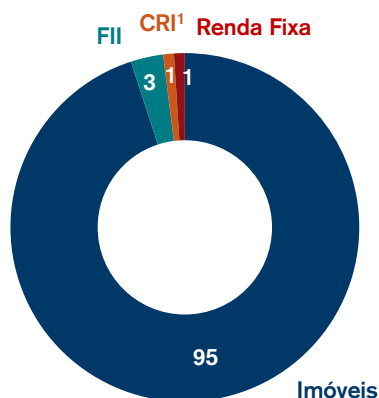


Fontes: B3/ Banco Central / CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Investimentos

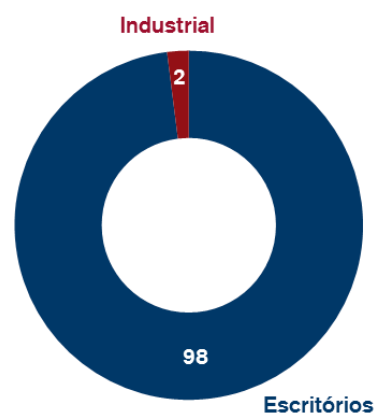
Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

¹ Certificados de Recebíveis Imobiliários.

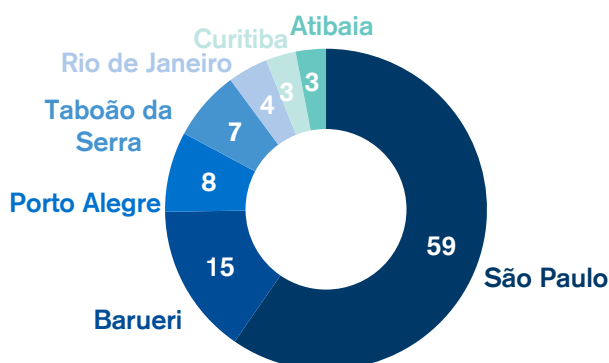
Tipologia do imóvel¹ (% da receita)



Fontes: CSHG

Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita)

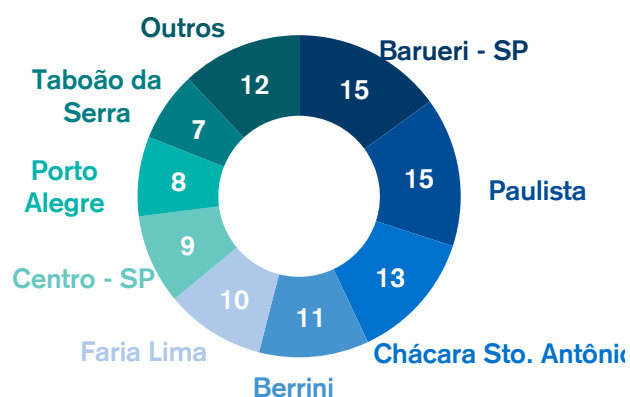
Cidades¹ (%)



Fontes: CSHG

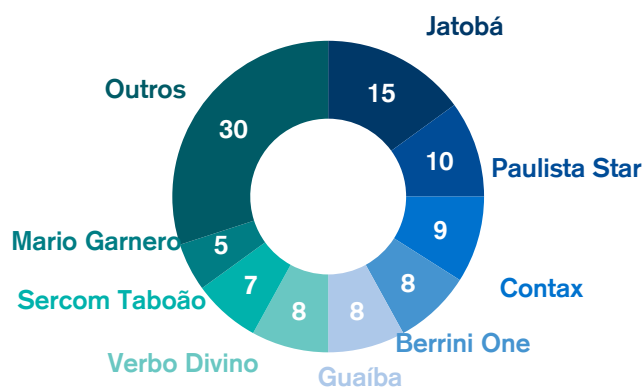
¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

Regiões¹ (%)



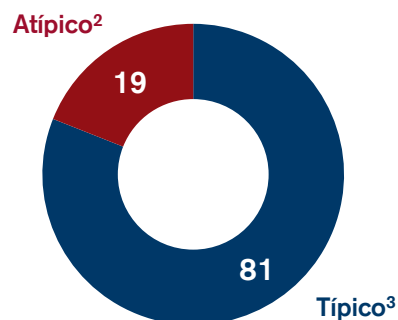
Fontes: CSHG

Empreendimentos¹ (%)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (%)



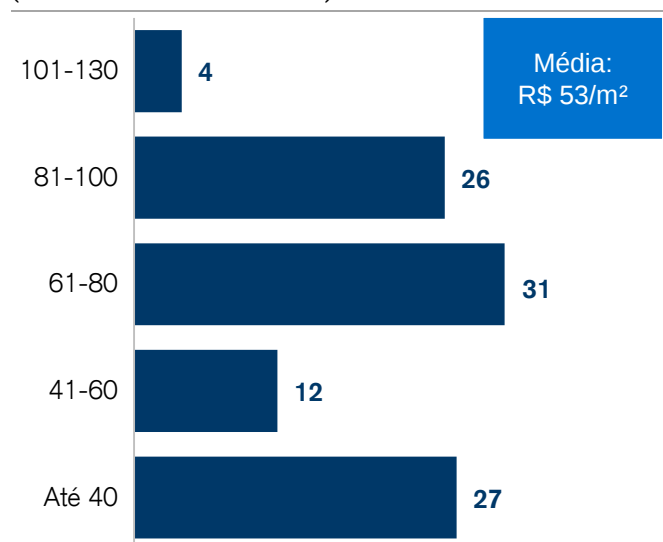
Fontes: CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro de 2018

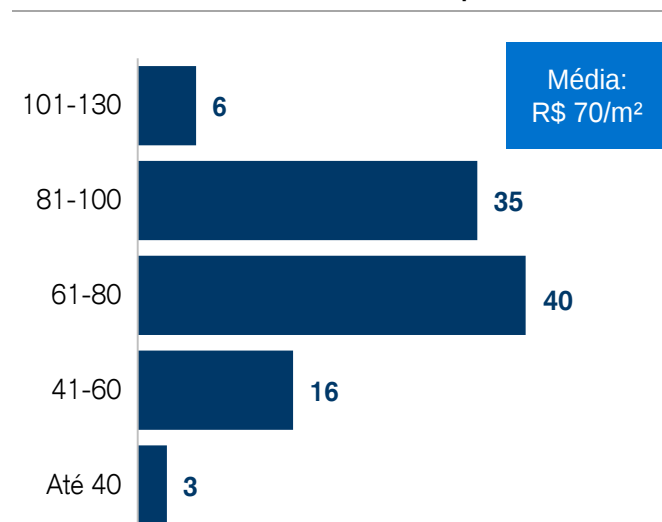
R\$/m² de Aluguel

(em % da Receita contratada)



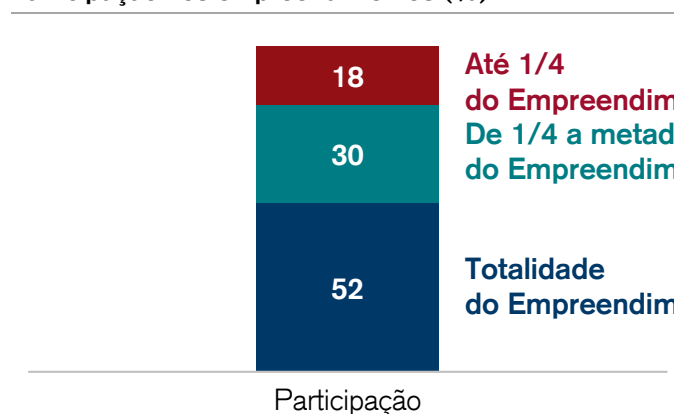
Fontes: CSHG

Considerando somente contratos típicos e imóveis de uso exclusivamente corporativo:



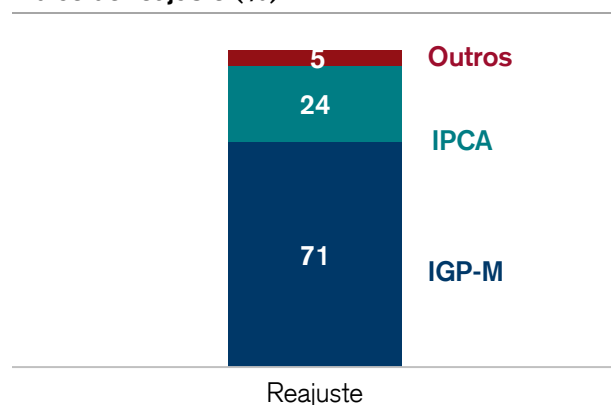
Fontes: CSHG

Participação nos empreendimentos (%)



Fontes: CSHG

Índice de reajuste (%)



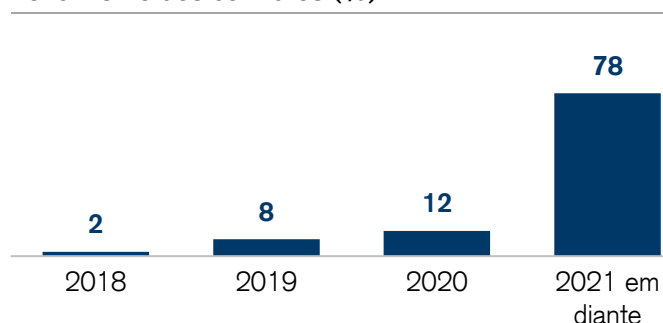
Fontes: CSHG

¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

² Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale&Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

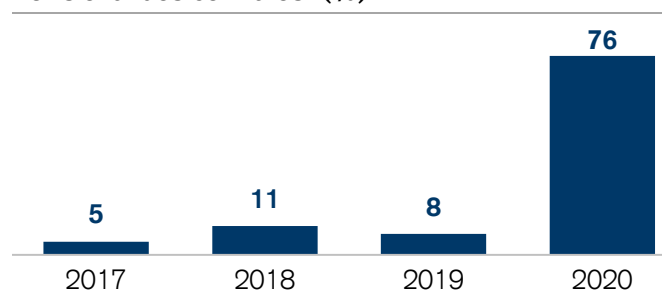
³ Típico: contratos de locação padrão.

Vencimento dos contratos (%)



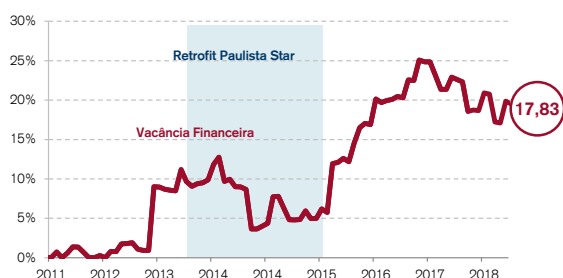
Fontes: CSHG

Revisão dos contratos³ (%)



Fontes: CSHG

Evolução da vacância (%)



Fontes: CSHG

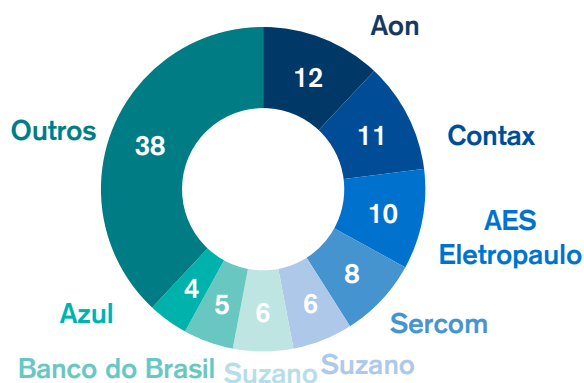
A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de Novembro de 2018 com **17,8% de vacância financeira e 18,3% de vacância física**.

Sector de atuação dos locatários (%)



Fontes: CSHG

Locatários (%)



Fontes: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	20
Unidades	199
Área privativa	160 mil m ²
Contratos de locação	66

Vacância financeira	17,83%
Vacância física	18,33%
Aluguel médio contratado	R\$ 53/m ²
Aluguel médio corporativos ⁴	R\$ 70/m ²

³ Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

⁴ Considera apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo.

Venda de Imóveis



Nos últimos 12 meses foram vendidos **2 imóveis** pelo **valor total de R\$ 2,85 milhões**, **13,7% acima do valor patrimonial** médio da época, totalizando **lucro médio de 24,1%** em relação ao valor de aquisição com custos e eventuais benfeitorias realizadas no período. Uma das principais estratégias de captura de valor do CSHG Real Estate FII é a reciclagem da carteira imobiliária. A Administradora está constantemente atenta às oportunidades de mercado e busca extrair resultado não somente com as locações dos imóveis, como também com revitalizações, expansões e vendas. O Fundo iniciou as operações em 2008 e efetivou as primeiras três vendas já em 2009, realizando ganhos oportunos à época das transações. Desde o início das atividades foram 61 vendas concluídas, totalizando 86 imóveis. Todas as vendas resultaram em lucros imobiliários que contribuíram para a composição dos rendimentos mensais, uma vez que o Fundo sempre respeitou a legislação no que diz respeito à distribuição de pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa dentro de um semestre. Além disso, todas as vendas foram realizadas em valores superiores aos indicados nos laudos de avaliação da época.

Carteira Imobiliária

Berrini

Ed. Brasilinterpart



Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini

890 m² (04 unidades)
5,76% de participação
Vacância Física: **30%**

Ed. Roberto Sampaio Ferreira



Rua Flórida, 1.595
Berrini

3.520 m² (06 unidades)
40% de participação
Vacância Física: **0%**

Berrini One



Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

8.657 m² (13 unidades)
26,60% de participação
Vacância Física: **23%**

Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi

Empresarial Transatlântico



Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio
1.580 m² (03 unidades)
6,94% de participação
Vacância Física: **23%**

Ed. Verbo Divino



Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio
13.980 m²
100% de participação
Vacância Física: **63%**

Centro Empresarial de São Paulo



Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro
2.844 m² (02 unidades)
1,43% de participação
Vacância Física: **0%**

Ed. Park Tower - Torre II



Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi
1.464 m² (04 unidades)
1,99% de participação
Vacância Física: **50%**

BB Antônio das Chagas



Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio

4.259 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Paulista

Ed. Delta Plaza



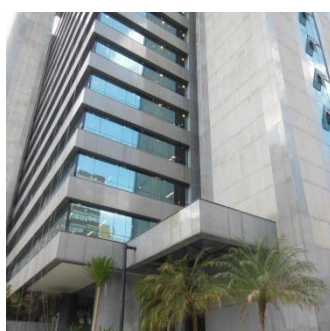
Rua Cincinato Braga, 340
Paulista

3.856 m² (16 unidades)

47,24% de participação

Vacância Física: **10%**

Ed. Paulista Star



Alameda Campinas, 1.070
Paulista

10.593 m² (16 unidades)

100% de participação

Vacância Física: **5%**

Faria Lima

Centro Empresarial Mario Garnero



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485

5.116 m² (07 unidades)

17,48% de participação

Vacância Física: **29%**

Ed. Faria Lima



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355

4.440 m² (10 unidades)

18,69% de participação

Vacância Física: **0%**

Centro de São Paulo

Contax Alegria



Rua Alegria, 96
Brás

19.050 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Região Metropolitana de São Paulo

Sercom Taboão



Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

16.488 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Interior de São Paulo

Centro Empresarial Dom Pedro



**Rodovia D. Pedro I,
Km 69**
Atibaia

19.558 m²

100% de participação

Vacância Física: 28%

Barueri, SP

Ed. Jatobá CBOP



**Av. Marcos Penteado
Ulhôa Rodrigues, 940**
Barueri

21.663 m²

75,10% de participação

Vacância Física: 7%

Rio de Janeiro, RJ

Torre Rio Sul



Rua Lauro Muller, 116
Centro

1.677 m² (08 unidades)

1,27% de participação

Vacância Física: 0%

Centro Empresarial Cidade Nova - Teleporto



**Av. Pres. Vargas,
3.131**
Centro

2.300 m² (06 unidades)

5,55% de participação

Vacância Física: 50%

Curitiba, PR

GVT Curitiba



**Rua Francisco Nunes,
1.395**
Curitiba

7.700 m²

100% de participação

Vacância Física: 0%

Porto Alegre, RS

Centro Empresarial Guaíba



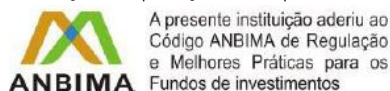
**Av. Dolores Alcaraz
Caldas, 90**
Porto Alegre

10.660 m²

100% de participação

Vacância Física: 55%

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.



Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato