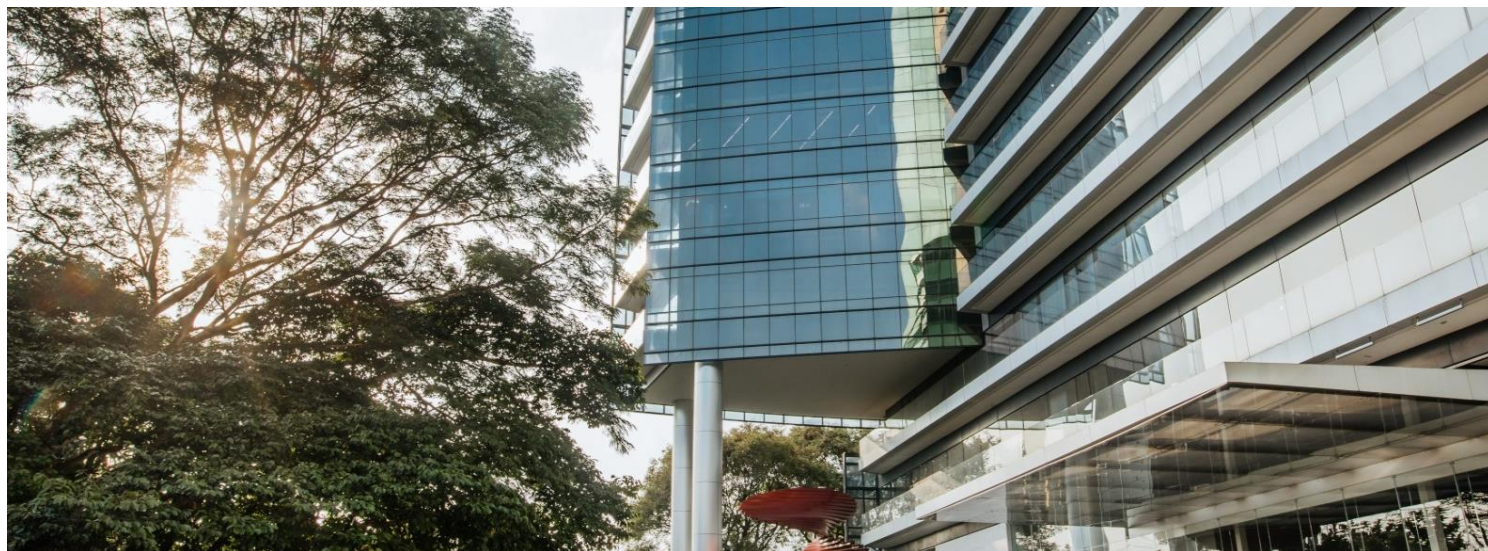


CSHG Real Estate FII

Setembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 159,50	R\$ 152,52	R\$ 1,2 bilhão	46.514	R\$ 0,74 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
154.451m ²	5,57 %	6,50 %	18,73 %	18,29 %

Comentários do time de gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de setembro com 18,29% de vacância financeira e 18,73% de vacância física. O resultado distribuível foi de R\$ 0,82 por cota, sendo distribuídos R\$ 0,74 por cota (HGRE11). Aos detentores de recibos HGRE13 (recibo de subscrição proveniente do exercício do direito de preferência da 8ª Emissão) serão pagos o valor de R\$ 0,37 por cota, relativos ao valor total captado durante o período de direito de preferência (R\$ 149.148.969,96) e alocado em renda fixa entre os dias 6 a 30 de setembro.

Conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 04 de setembro de 2019 ([link](#)), o Fundo concluiu a aquisição do ativo Ed. Chucuri Zaidan, identificado como A2 no estudo de viabilidade da 8ª emissão do Fundo. Ativo este, localizado na Avenida Doutor Chucuri Zaidan, 2.460, São Paulo/SP, com área total locável de 21.906,00 m², que atualmente é integralmente locado à empresa Telefônica Brasil S.A. Com a aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de 100% da área total locável do Edifício Chucuri Zaidan. Divulgaremos oportunamente, quando da concretização da aquisição do ativo A1, maiores detalhes e a tese de investimentos para os ativos adquiridos.

Já no início do mês de outubro, o Fundo encerrou a captação de R\$ 479.999.958,78 da oferta pública de cotas da 8ª emissão do Fundo (anúncio de encerramento disponível neste [link](#)), fazendo com que o patrimônio líquido atingisse aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. Com objetivo de concluir as aquisições dos ativos A1 e A2 descritos nos documentos da oferta, o Lote Adicional da oferta foi exercido integralmente (20%).

A oferta contou com a participação de 18.119 investidores, entre antigos e novos cotistas, fazendo com que o Fundo atingisse um total de 54.201 investidores logo após o encerramento da oferta. Com este marco, nos parece prudente compartilhar a nossa visão para a carteira e os investimentos do Fundo.

Nossa visão para os investimentos em escritórios

Acreditamos em fundos setoriais, com riscos que possam ser facilmente identificados pelos investidores, com isso, o primeiro aspecto está relacionado ao foco prioritário do fundo no médio/longo prazo e como enxergamos a carteira atual. De forma simplificada, a estratégia do HGRE poderia ser explicada com uma frase: **"Um fundo de escritórios, com participações relevantes e exposição preponderantemente em São Paulo."**

Estratificando a frase, o primeiro aspecto está relacionado aos escritórios, segmento que o Fundo ficará restrito. Apesar de o Fundo ter uma participação num complexo logístico (Centro Empresarial Dom Pedro) e já ter concluído investimentos no varejo, como a loja da Decathlon na Praia Grande, novas aquisições com essas características não acontecerão novamente. Ainda dentro do conceito de escritórios, daremos preferência aos imóveis com uso de escritório padrão, que abrangem um maior leque de potenciais locatários, assim, ativos de uso específico, ainda que dentro de escritórios, serão evitados.

No segundo tópico estão as participações relevantes. Dada a escala do Fundo hoje, entendemos que as participações precisam ser relevantes em dois aspectos, em capital alocado e também na participação do Fundo no ativo. A representatividade do capital é importante para que as diversas ações - investimentos, revitalizações e negociações de locação - impactem a carteira do fundo. Dedicar energia em ativos pouco representativos seria uma má alocação de tempo, já que não geraria retorno relevante ao investidor.

Já a relevância na participação do Fundo no ativo guarda outra lógica, relacionada à efetividade desta. Sem uma participação relevante, é difícil implementar uma agenda para o ativo, com ações comerciais e investimentos, assim, usualmente a participação do Fundo será a maior participação individual do prédio, como já ocorre em todos os prédios classificados como "Lajes – Participação Relevante". Isso não significa que buscaremos apenas participações que representem controle ou totalidade do imóvel, caso contrário não teríamos concluído a aquisição do Berrini One, finalizada há pouco mais de um ano. Em aquisições minoritárias outros aspectos menos visíveis ganham importância na análise, como o perfil dos demais proprietários, já que impacta diretamente a capacidade de investimentos e dinâmica comercial com os locatários.

O terceiro aspecto está relacionado à localização dos imóveis, que serão prioritariamente na região metropolitana de São Paulo, principalmente pela percepção de que existe uma relação risco/retorno mais adequada. São Paulo é o maior mercado de escritórios do país, assim, acreditamos que qualquer localização fora deveria oferecer um retorno adicional, dado o prêmio de risco. Em alguns casos já vimos uma perspectiva de retorno interessante, mas que não compensava o risco adicional de forma proporcional, principalmente por um cenário de retorno com assimetria negativa.

São Paulo ainda guarda uma característica importante do lado da demanda, uma elasticidade de preço alta, em que é possível reduzir a vacância sensivelmente (e mais rapidamente frente outras cidades) com reduções no preço de locação, além de ser um polo gravitacional para novos modelos de ocupação, novas empresas e grupos multinacionais se instalando no país. Como um dos mais importantes vetores para o retorno do Fundo no longo prazo é manter uma vacância consistentemente baixa, este aspecto é especialmente importante.

Acreditamos que existe hoje apenas uma segunda cidade elegível a novas aquisições, o Rio de Janeiro, já que apesar das dificuldades existentes na economia local, ainda é (e será) uma cidade de apelo global, no entanto, concordamos com o conceito de "Círculo de Competência", no sentido de que apenas deveríamos investir em mercados com grande conhecimento, de tal forma que qualquer investimento no Rio de Janeiro será realizado com grande cautela e em ativos de menor risco frente ao mercado de lá.

Ainda, explorando um pouco mais a questão da localização, entendemos que existem dois aspectos primordiais não atendidos em outras capitais. Do lado da oferta (estoque de imóveis existentes), há uma escassez de ativos de qualidade com perfil de uso corporativo. Já do lado da demanda é onde está nosso principal incômodo, já que nestas localidades existe uma grande concentração de ocupação por poucas empresas ou num determinado segmento.

E qual a conexão desta estratégia com a carteira do fundo?

Para as novas aquisições, entendemos que a conexão da tese de investimento com estes três pilares – ser escritório, relevante e preponderantemente em São Paulo – será mandatória. Já para os imóveis da carteira, vislumbramos a estratégia como uma linha mestre, direcionando corretamente os esforços e capital para que a médio e longo prazo, toda a carteira se enquadre na estratégia.

De forma mais direta – e utilizando a nomenclatura de classificação da carteira (disponível na página 6 do relatório) – isso significa que desinvestiremos das "Lajes Individuais" e "Outros" e aumentaremos a participação das "Torres Corporativas" e dos "Monousuários". As "Lajes – Participação Relevante" terão decisão individual, com o objetivo central de aumentar a participação do HGRE11 ao longo do tempo, o que invariavelmente nos levará a desinvestir de participações pouco relevantes e sem perspectiva de aumento.

Um aspecto importante a ressaltar é sobre como estamos implementando a estratégia, a qual está servindo como guia para as atividades comerciais, investimentos e aquisições. Do lado comercial, podemos citar como exemplo a decisão de contratar um assessor para a venda de um ativo e a escolha dos incentivos comerciais mais adequados numa contrato de locação para aumentar a liquidez em eventual alienação. Para que sejamos claros, não venderemos algo rápido/barato apenas pela baixa relevância e tampouco pagaremos caro por um prédio importante.

Especificamente nas aquisições, avaliaremos sempre quatro pilares principais, buscando a melhor combinação entre eles: Localização, Qualidade Técnica do Imóvel, Qualidade da Ocupação e Contrato/Garantias. Na localização estão todos os aspectos de mercado, como vacância, preço de locação atual/futuro, custo de reposição, infraestrutura e etc. A análise da qualidade técnica busca quantificar os aspectos atuais (classe do imóvel) e segregação de eventuais deficiências entre aquelas que poderão ser melhoradas com investimentos (ar condicionado, fachada, etc) daquelas que são intrínsecas à concepção/construção do imóvel (pé-direito, tamanho de laje, quantidade de colunas, etc).

Do lado do locatário, acreditamos que a qualidade da ocupação é tão importante quanto as características do contrato e suas garantias. A análise da qualidade de ocupação, que compreende a análise de crédito, perfil e preenchimento da ocupação, dependência operacional, custos de mudança, investimentos realizados e diversos outros aspectos, mostrarão a dependência e perenidade da ocupação, ainda que exista um prazo contratual remanescente curto. Obviamente, um contrato forte – de bom prazo e com muitas relevantes – sempre terá sua importância, mas evitaremos contratos fortes com baixa qualidade de ocupação, especialmente em regiões pouco líquidas.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

E como se comportará a carteira do Fundo frente ao ciclo do mercado?

De forma resumida, o ciclo do mercado de escritórios pode ser explicado pelo comportamento da sua vacância, em que vacâncias baixas representam um mercado pró-proprietário e com preços de locação e compra/venda altos, e vacâncias altas normalmente representam um mercado mais favorável ao locatário, com preços de locação baixos.

Na cidade de São Paulo, o último ciclo teve sua vacância mínima em 2011 (2%) e máxima em 2016 (20%), explicado por uma absorção líquida (demanda) pujante entre 2006-2011 e um novo estoque (oferta) muito relevante entre 2012-2015, além da crise econômica, que desaqueceu a demanda. Dentro do panorama de mercado atual, 2019 representa o terceiro ano de recuperação, em que a vacância vem reduzindo, num processo que deve se estender até meados de 2024, ainda que mais lentamente que no ciclo de alta anterior, por diferenças no crescimento econômico e tamanho do mercado de escritórios.

Dentro das aquisições, projetamos que a melhor relação risco/retorno em 2019-2020 ainda permanecerá nos imóveis performados (prontos e gerando renda), em que os preços de locação ainda possuem potencial de aumento e preços de aquisição frequentemente inferiores ao custo de reposição. Já para 2021 em diante, tencionaremos a um mercado com preços mais restritivos, indicando que deveríamos tomar mais risco, seja pela localidade ou pelo estágio do ativo.

Como detalhamos anteriormente, não planejamos uma diversificação em localidades na estratégia de escritórios, que deverá ficar concentrada em São Paulo, com alguma exposição ao Rio de Janeiro, o que deve nos levar ao investimento em alguns ativos em estágio anterior, normalmente em desenvolvimento e/ou reposicionamento.

A carteira do HGRE continuará majoritariamente com foco na geração de renda no longo prazo, mas cremos que uma exposição com risco controlado em desenvolvimento imobiliário adicionará valor. Com isso, gostaríamos de fazer tal alocação através de estratégias mistas de dívida e capital proprietário, comumente conhecidas como mezanino, e em projetos de ciclo mais curto, que já tenham superado o estágio de desenvolvimento e aprovação de projetos.

Do lado dos desinvestimentos, vislumbramos que um mercado mais aquecido viabilizará a venda de ativos com maior risco, deixando a carteira do Fundo mais resiliente para o momento em que a vacância voltar a aumentar, provavelmente a partir de 2024.

Ressaltamos que essa visão reflete a estratégia de médio e longo prazo para o Fundo, já que acreditamos que a construção de um portfólio de escritórios deve seguir um critério qualitativo bem definido, evitando exposições a riscos desnecessários, e de forma que o investidor consiga entender corretamente a lógica e o potencial do portfólio.

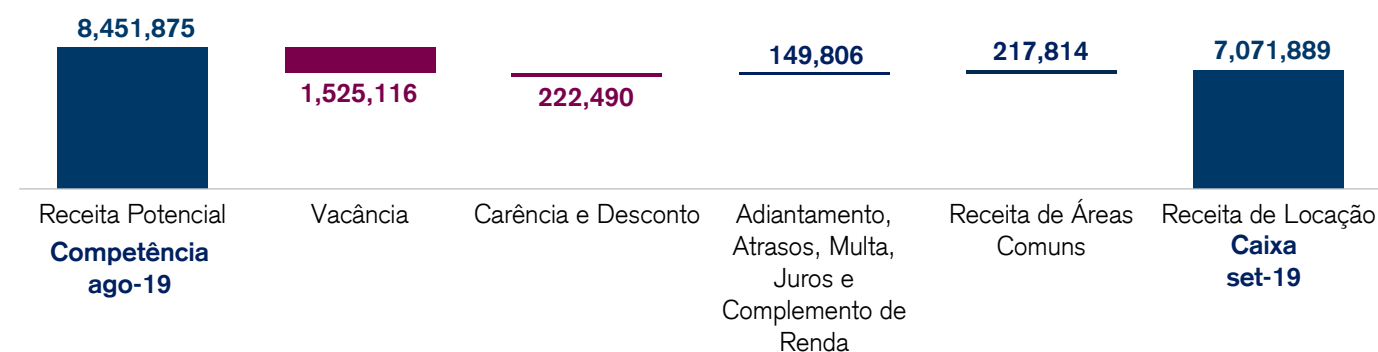
Por fim, reforçamos que os critérios quantitativos, que não foram abordados neste relatório, continuarão sendo mandatórios a cada aquisição, buscando sempre os melhores preços de aquisição em investimentos que possuam cenários de retorno com assimetria positiva.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2019	Agosto de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	7.071.889	6.879.040	61.393.798	83.482.479
Rendimentos Mobiliário ¹	865.693	521.763	5.636.937	7.387.956
Ganhos de Capital Bruto ¹	29.956	18.097	1.673.179	1.931.532
IR sobre Ganho de Capital	(3.476)	(63.750)	(351.178)	(351.248)
Total de Receitas	7.964.062	7.355.151	68.355.467	92.450.719
Despesas Imobiliárias ¹	(667.330)	(403.583)	(6.816.367)	(8.974.568)
Despesas Operacionais ¹	(1.206.416)	(1.333.894)	(10.286.911)	(13.078.028)
Total de Despesas	(1.873.746)	(1.737.476)	(17.106.008)	(22.052.596)
Resultado¹	6.090.316	5.617.675	51.249.542	70.398.206
Rendimento anunciado	5.463.494	5.463.494	49.171.446	65.561.928

Fonte: CSHG

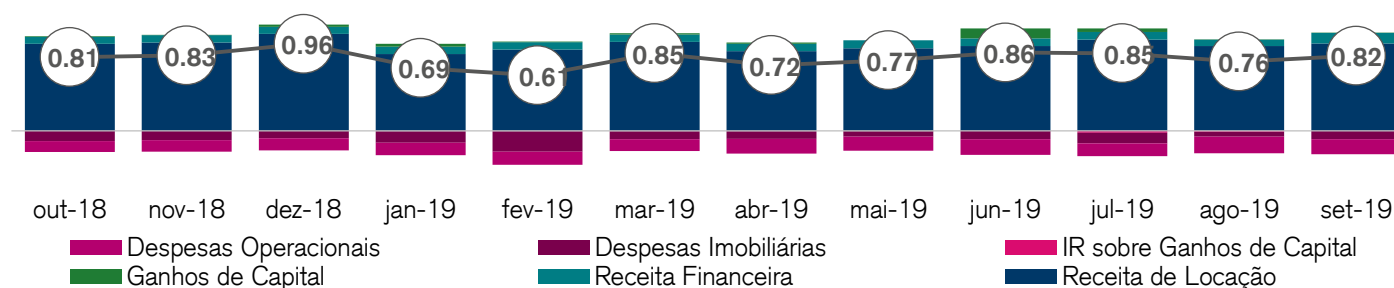
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Out-18	Nov-18	Dez-18	Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19
Rendimento distribuído											
0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Saldo de resultado acumulado¹											
0,04	0,08	0,25	0,20	0,07	0,18	0,17	0,22	0,32	0,43	0,45	0,48

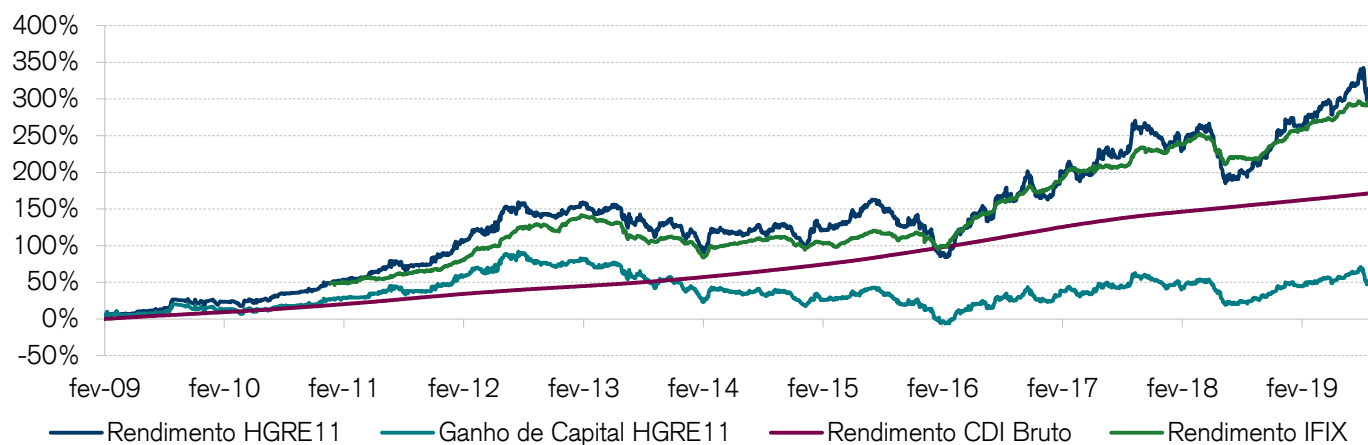


Fonte: CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

Rentabilidade

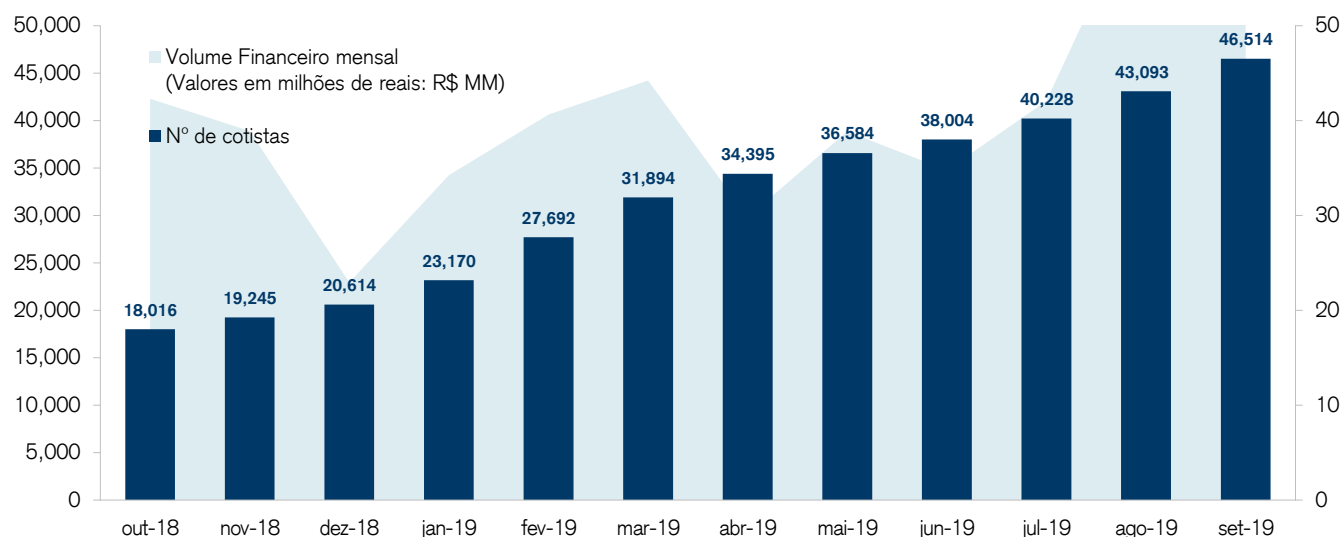
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	6,5 %	16,9 %	40,1%	333,0%
IFIX	1,0 %	14,1 %	25,7%	*
CDI Bruto	0,5 %	4,7 %	6,3%	172,4%



Fonte: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	68,53	397,84	501,96
Giro	5,9%	35,0%	45,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%

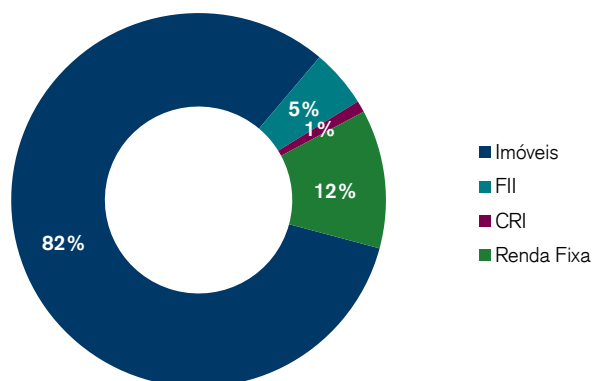


Fontes: Quantum Axis e CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

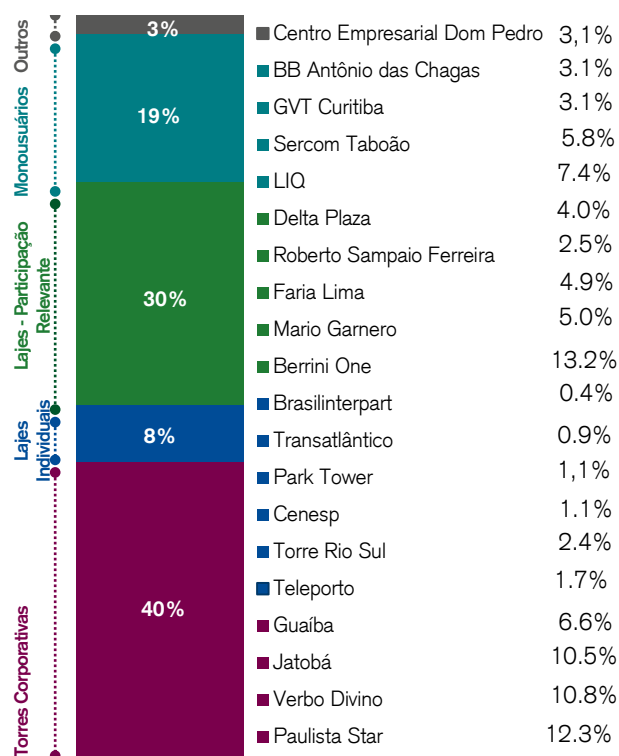
Carteira

Classe de ativos (% dos investimentos)



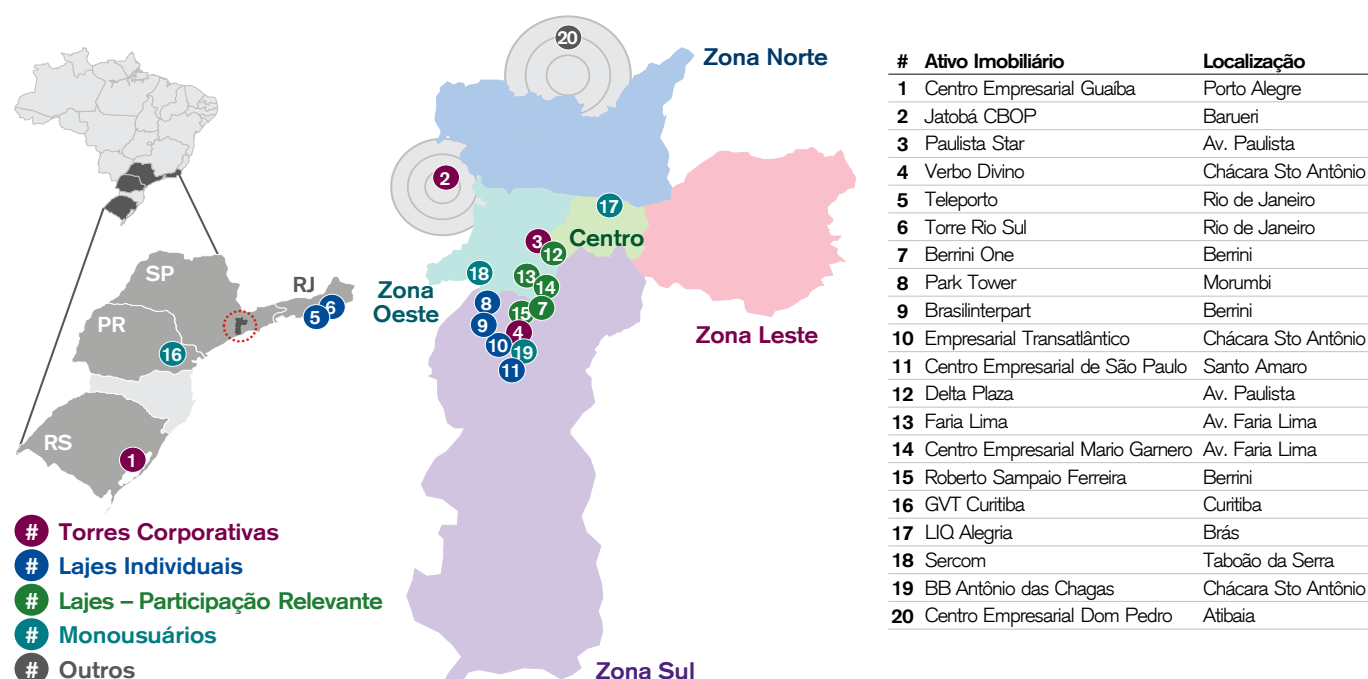
Fonte: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



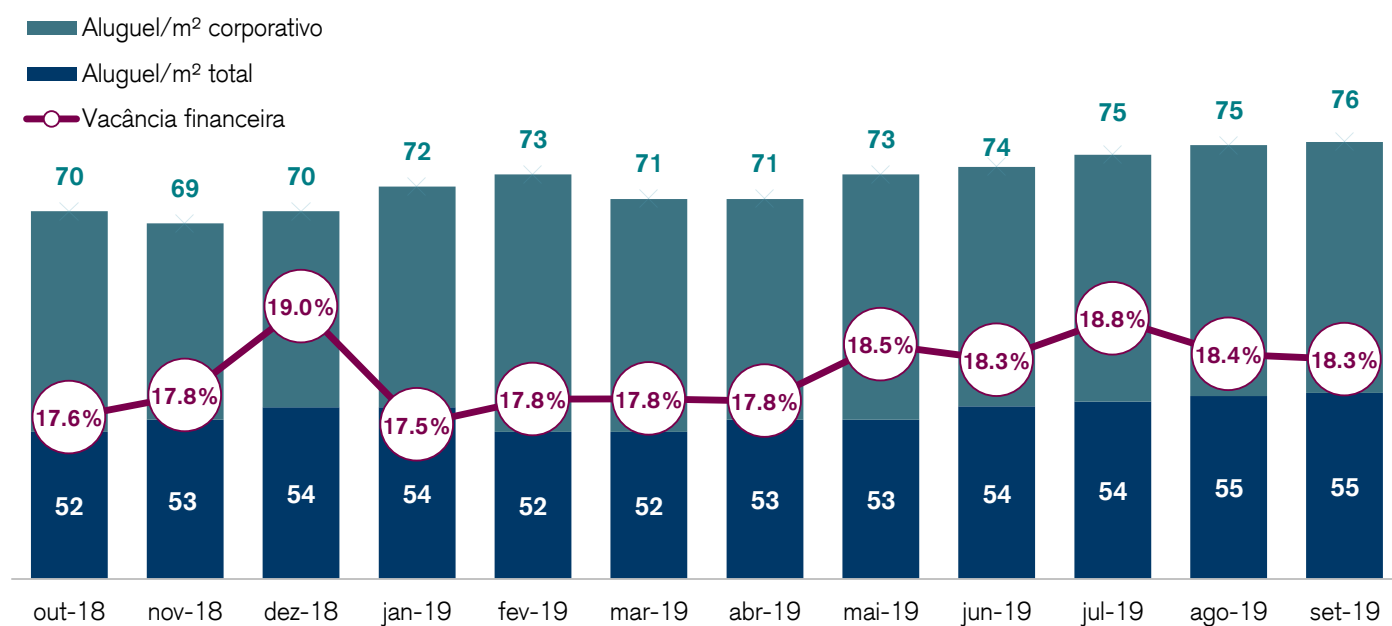
Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 63

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

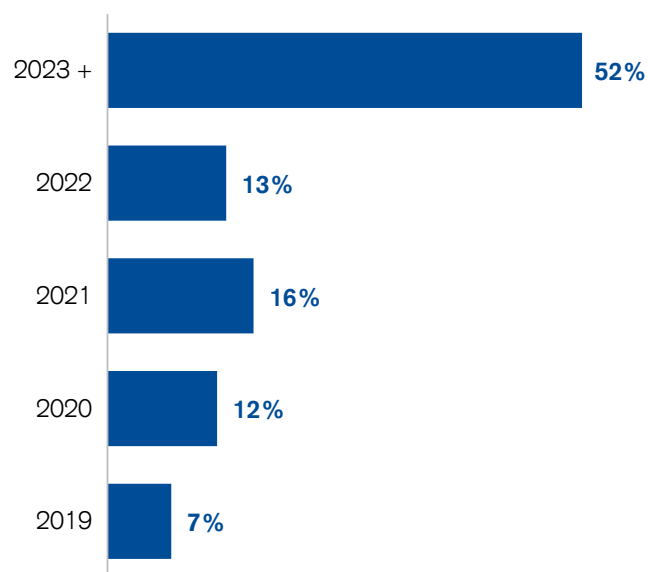
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



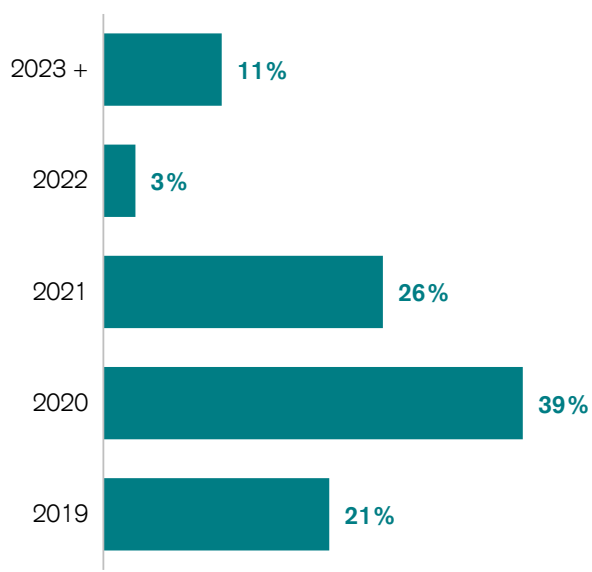
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini

ABL: _____ 887 m² (4 unidades)

Participação: _____ 5,76%

Vacância: _____ 30%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Ed. Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595
Berrini

ABL: _____ 3.520 m² (6 unidades)

Participação: _____ 40%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante



Berrini One

Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

ABL: _____ 8.657 m² (13 unidades)

Participação: _____ 26,60%

Vacância: _____ 11%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi



Empresarial Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 1.580 m² (3 unidades)

Participação: _____ 6,94%

Vacância: _____ 67%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Ed. Verbo Divino

Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 13.980 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 67%

Classificação: _____ Torre Corporativa



Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP")

Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro

ABL: _____ 2.844 m² (2 unidades)

Participação: _____ 1,43%

Vacância: _____ 100%

Classificação: _____ Monousuário



Ed. Park Tower – Cidade Jardim

Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi

ABL: _____ 1.464 m² (4 unidades)

Participação: _____ 1,99%

Vacância: _____ 75%

Classificação: _____ Lajes Individuais



BB Antônio das Chagas
Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 4.259 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _____ Monousuário

Paulista



Ed. Delta Plaza
Rua Cincinato Braga, 340
Paulista

ABL: _____ 3.856 m² (16 unidades)
Participação: _____ 47,24%
Vacância: _____ 34%
Classificação: _ Lajes-Part. Relevante



Ed. Paulista Star
Alameda Campinas, 1.070
Paulista

ABL: _____ 10.593 m² (16 unidades)
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 5%
Classificação: _____ Torre Corporativa

Faria Lima



Centro Empresarial Mario Garnero
Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.485
Faria Lima

ABL: _____ 5.116 m² (7 unidades)
Participação: _____ 17,48%
Vacância: _____ 14%
Classificação: _ Lajes-Part. Relevante



Ed. Faria Lima
Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.355
Faria Lima

ABL: _____ 4.440 m² (10 unidades)
Participação: _____ 18,69%
Vacância: _____ 0%
Classificação: _ Lajes-Part. Relevante

Centro de São Paulo



LIQ Alegria
Rua Alegria, 96
Brás

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

Região Metropolitana de São Paulo



Sercom Taboão
Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

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

Interior de São Paulo



Centro Empresarial Dom Pedro ("CEDP")

Rodovia D. Pedro I, Km 69
Atibaia

ABL: _____ 19.558 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 18%

Classificação: _____ Outros

Barueri, SP



Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues,
940
Barueri

ABL: _____ 18.289 m²

Participação: _____ 50,00%

Vacância: _____ 7%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Rio de Janeiro, RJ



Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116
Centro

ABL: _____ 1.677 m² (8 unidades)

Participação: _____ 1,27%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Centro Empresarial Cidade Nova - Teleporto

Av. Pres. Vargas, 3.131
Centro

ABL: _____ 2.300 m² (6 unidades)

Participação: _____ 5,55%

Vacância: _____ 50%

Classificação: _____ Lajes Individuais

Curitiba, PR



GVT Curitiba

Rua Francisco Nunes, 1.395
Curitiba

ABL: _____ 7.700 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

Porto Alegre, RS



Centro Empresarial Guaíba

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90
Porto Alegre

ABL: _____ 10.660 m²

Participação: _____ 100%

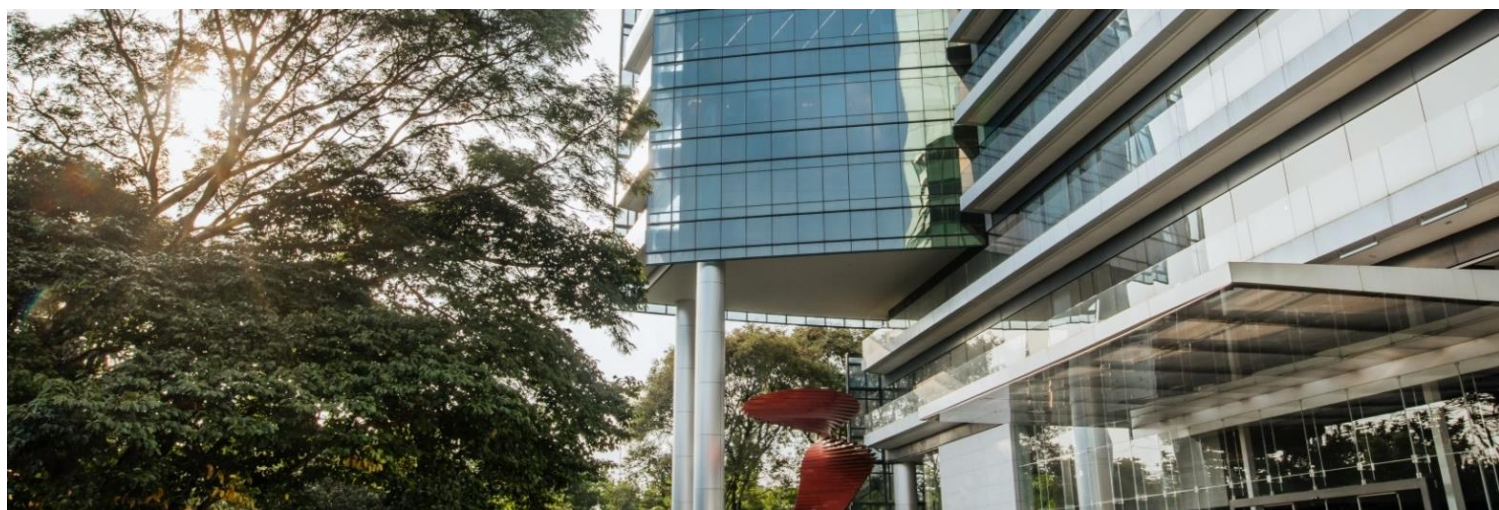
Vacância: _____ 48%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
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\$ 1.117.914.592,99

Quantidade de cotas: 7.383.100

Início das atividades

Maio de 2008

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.

Para maiores informações vide regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

7 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

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

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

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

Seção: Ativos Imobiliários

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

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

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



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



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

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)