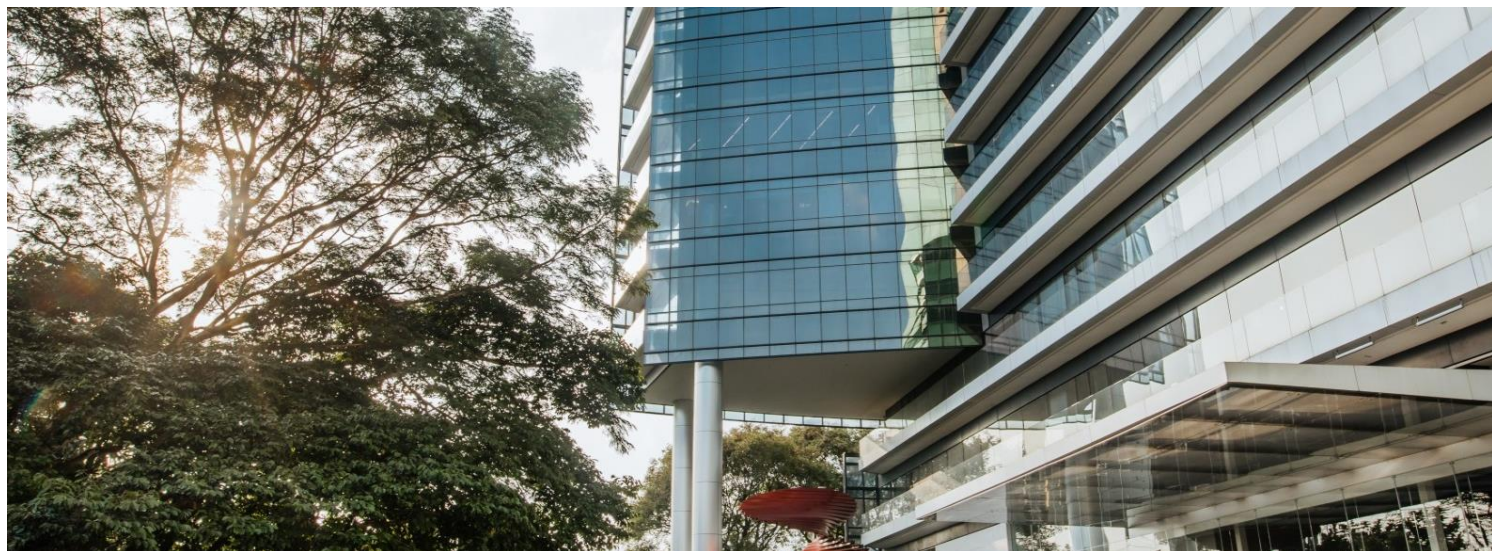


CSHG Real Estate FII

Julho 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 140,00	R\$ 163,46	R\$ 1,6 bilhão	91.034	R\$ 0,65 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
211.201m ²	5,57 %	-6,6 %	23,33%	22,97%

Comentários do time de gestão

Neste relatório, ajustamos a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em dois tópicos: (1) Resultados e Rendimentos, e (2) Carteira e Mercado.

1. Resultados e Rendimentos

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de julho com 23,33% de vacância financeira e 22,97% de vacância física. O aumento de vacância é o resultado combinado de uma redução de ocupação de um inquilino do Ed. Verbo Divino, a penúltima desocupação já prevista na Torre Martiniano, a devolução de um andar no Berrini One e a assinatura de uma locação de um andar do Ed. Park Tower – Cidade Jardim. O tema da vacância atual, projetada e nossas perspectivas serão abordados com mais detalhes na próxima seção deste relatório.

Em relação ao fluxo de aluguéis, o Fundo recebeu 94,85% dos aluguéis cobrados, sendo que 4,59% foram diferimentos e 0,57% foram inadimplências. Dos diferimentos o principal locatário foi a LIQ que representa 1,61% dos aluguéis cobrados.

Dado que tivemos uma aparente estabilidade e mudança na perspectiva futura dos impactos financeiros da pandemia, no mês de julho aumentamos a distribuição para R\$ 0,65 por cota, sendo que o resultado distribuível do mês foi de R\$ 0,79 por cota e, mesmo já considerando a devolução do Paulista Star em agosto, não projetamos cenários em que seja necessário reduzir tal valor novamente nos próximos meses.

2. Carteira e Mercado

Em novembro de 2019, após as aquisições do Ed. Chucrí Zaidan e Totvs, o Fundo apresentava 13,6%, depois de um grande trabalho de redução de vacância iniciado em março de 2017, quando a vacância atingiu mais de 27%. A aquisição da Torre Martiniano, em dezembro de 2019, veio como uma resposta a este portfólio, que não apresentava a vacância como maior desafio e mais, mostrava que grandes áreas contíguas em regiões centrais estavam escassas e com alta demanda, o que já estávamos sentindo nos esforços iniciais de comercialização do Paulista Star. Assim, a vacância financeira adicionada pela Torre Martiniano foi uma decisão de portfólio, visto que vislumbramos um grande potencial de retorno num prédio localizado em região com excelente infraestrutura e, que mesmo após retrofit, terá custo final abaixo de R\$ 11.000/m²

O que mudou de lá pra cá foi que a pandemia ocasionou algumas devoluções de espaço e consequente aumento de vacância, além de alongar todas conversas para locação do Paulista Star e Torre Martiniano, já que os principais executivos dos potenciais locatários, de forma prudente, voltaram a estudar suas demandas antes de assinar novos contratos de locação. Diante disso, as perspectivas de velocidade de absorção de alguns espaços e de aumento de aluguel em outros, estão sendo frequentemente revistas por nós a fim de buscarmos antecipação dos movimentos do mercado.

O portfólio, que atualmente possui 22,97% de vacância financeira, chegará a patamares próximos de 28,5% a partir de agosto, dado que a AON formalizou a devolução das áreas remanescentes do Paulista Star, e que já estavam previstas desde o final de 2019. O retrospecto a março de 2017 é óbvio e preocupante, já que vacâncias superiores a 20% são grandes incômodos, mas ainda que o momento exija cautela nas projeções de cenários, acreditamos que o cenário do Fundo hoje é bastante diferente. Como detalhado abaixo, a Torre Martiniano e Paulista Star estão em áreas centrais, são detidos totalmente pelo HGRE e tem classificação A, o que muda completamente a capacidade de absorção e redução de vacância do portfólio.

Continuamos com o mesmo pensamento em locações, quando tivermos que escolher entre locar rapidamente um espaço e aguardar por melhores preços, escolheremos velocidade sempre, assim, nosso acompanhamento de mercado hoje busca identificar o melhor momento para ir a mercado agressivamente com objetivo de reduzir a vacância. Acreditamos que o desconto existente entre o valor de mercado e contábil da cota, em torno de 15%, poderá ser reduzido como resposta a um conjunto de ações para destravar valor do fundo, que podem ser resumidos em dois grandes grupos, de venda de ativos e locação de espaços vagos.

Na venda de ativos, nosso principal objetivo é concluir a alienação total do Ed. Verbo Divino, como já comentado no relatório de junho, já que nossa modelagem aponta para um valor presente entre 20% e 30% superiores à locação e venda dos CEPACs. No aspecto de vacância financeira, a venda do Ed. Verbo Divino contribuiria com uma redução de 3,5%, além de uma discreta melhora no resultado recorrente do Fundo, já que o ativo tem uma contribuição marginalmente negativa, quando consideradas as receitas de locação vigentes e os custos de vacância. Projetamos também um potencial resultado não recorrente, resultado do lucro em regime de caixa, mas que poderá ocorrer ao longo do tempo, caso tal venda seja realizada com parcelas a serem recebidas.

Já na locação dos espaços vagos, abordamos abaixo os três ativos com maior contribuição na vacância, Torre Martiniano, Paulista Star e Centro Empresarial Guaíba, que somados serão responsáveis por 19,7% da vacância financeira, buscando transparecer nossa visão de curto e médio prazo e estratégia comercial para os ativos.

Torre Martiniano

A partir do próximo mês teremos formalmente a Torre Martiniano completamente desocupada como planejado e informado na aquisição, para a execução das obras de reforma e expansão. Após um período de concorrência, projeto e planejamento, as obras foram iniciadas no mês passado. A reforma consistirá em uma troca total dos elevadores, sistema de ar condicionado, além de renovação das áreas comuns, que se conectarão com um novo edifício que será construído anexo à torre atual e que abrigará mais 3 subsolos, praça de alimentação, uma pequeno mall integrando todas áreas e um centro de convenções modular, para eventos de até 700 pessoas sentadas, além de uma esplanada ao ar livre com praça, área de descompressão e espaço para operações de alimentação temporárias e eventos ao ar livre, sendo o prazo de finalização da Fase 1 (torre existente) é dezembro/2020 e da Fase 2 (edifício novo anexo) é dezembro/2021.

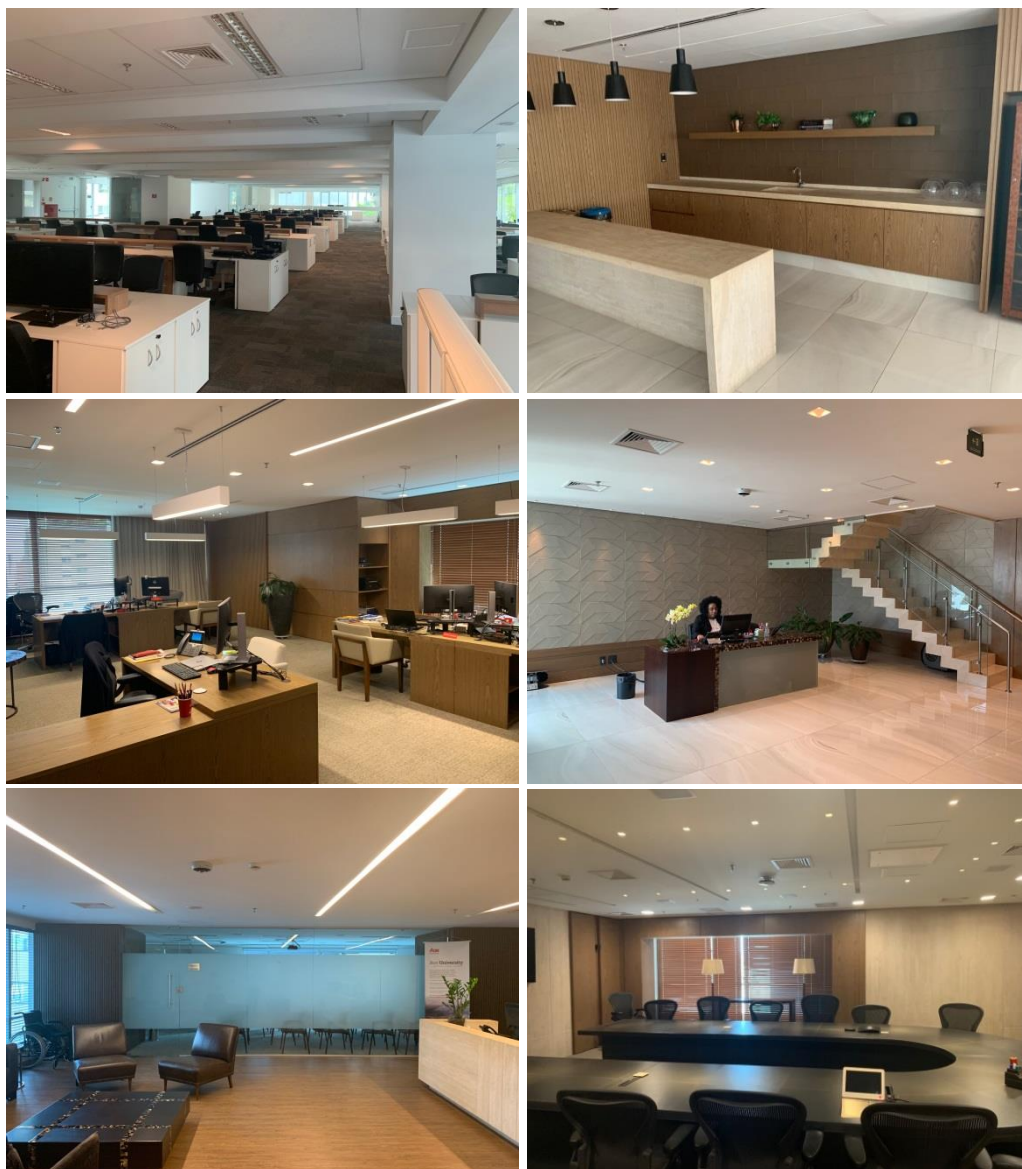
- Contribuição na Vacância Financeira: 10,1%
- Visão sobre o Ativo: A Torre Martiniano será o ativo responsável pela maior vacância financeira do fundo, porém também deverá ser o ativo mais líquido da carteira pois combinará alguns fatores diferenciados no mercado, como (i) localização privilegiada, com proximidade de duas linhas de metrô, a Linha Azul pela Estação Vergueiro (a 450m do prédio) e Linha Verde pela Estação Brigadeiro (a 800m), além de uma futura nova linha em construção, a Linha Laranja pela Estação Bela Vista (a 700m), se tornando um dos poucos ativos com padrão corporativo classe A servido por 3 linhas de metrô na cidade; (ii) a conveniência que o edifício anexo trará ao empreendimento será um fator decisivo tanto na liquidez quanto na resiliência do ativo, dado que tais características (centro de convenções, esplanada ao ar livre, mini mal e praça de alimentação) são raras e bastante valorizadas por locatários de grande porte; (iii) a qualidade técnica que a reforma vai trazer ao imóvel, aliada à sua grande laje de quase 1.000m² livre de colunas aparentes, será um diferencial para grandes empresas que buscam ocupar a região da Paulista, que possui um estoque comercial mais antigo se comparado com as novas regiões da Faria Lima e Chucrí Zaidan, e que ainda desperta o desejo por ser uma região mais desenvolvida, central e melhor provida de transporte e serviços; e (iv) a disponibilidade de área consecutiva, superior a 10.000m² e com qualidade na região, é um diferencial do imóvel que tem atraído diversos interessados mesmo durante a pandemia, e ainda que a crise possa gerar devoluções de espaços, por enquanto este perfil de oferta segue bastante escasso.
- Estratégia de Comercialização: A estratégia do fundo para o ativo é buscar grandes locatários que demandem ativos no perfil mencionado anteriormente. O fundo contratou uma consultoria imobiliária em regime de exclusividade para assessorar e conduzir o processo de locação dado o histórico consistente de transações intermediadas pela empresa, porém a gestão segue ativamente no

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

processo de comercialização, definindo em conjunto com a consultoria desde a estratégia, até elaboração de material de marketing e acompanhamento de visitas. Mesmo durante a pandemia a torre recebeu diversas visitas de grandes empresas e já existem algumas negociações em andamento, em sua maioria dentro do perfil buscado de ocupante. Infelizmente o ambiente de incertezas criado pela pandemia tem feito as empresas diminuírem o ritmo das análises e aguardarem a melhora no ambiente econômico e sanitário, porém nossa expectativa é de ter pelo menos 50% da área locada até a entrega da fase 1, ou seja, até o final de 2020.

Paulista Star

A partir do próximo mês teremos o Paulista Star completamente vago, processo que se iniciou com a notificação de devolução do espaço pela AON no final de 2019 e que foi informado na ocasião e em alguns outros relatórios gerenciais. A mudança da empresa teve como objetivo redução de custos, com mudança radical para uma região no extremo sul da cidade de São Paulo, conciliando um aluguel e metragem ocupados bastante inferiores aos do Paulista Star. A desocupação incorrerá em uma penalidade para a locatária a ser recebida pelo fundo durante o mês de Agosto no valor de aproximadamente R\$2,2 milhões, compostos por multa rescisória e uma indenização pelo custo das obras de devolução, uma previsão contratual que obriga os locatários a devolver o imóvel em vão livre e cuja obra custa aos locatários. Esta indenização, ainda que não fosse obrigatória pela locatária, foi negociada pelo fundo uma vez que os espaços ocupados são de excelente qualidade, compostos por layouts versáteis e de fácil adaptação para os próximos locatários, e cuja renovação ocorreu recentemente, desta forma o fundo se beneficiou em receber os espaços prontos para os próximos locatários e ainda recebeu a indenização referente aos custos de demolição, caso o mercado entenda que a infraestrutura atual não seja interessante e demande os espaços abertos. Na dinâmica comercial enquanto as negociações de desocupação avançavam, a gestão entendeu que os espaços da forma que estão agregariam valor e liquidez ao prédio. Abaixo seguem algumas fotos de como estão os andares do prédio.



- Contribuição na Vacância Financeira: 7,4%
- Visão sobre o Ativo: O Paulista Star será o ativo responsável pela segunda maior vacância financeira do fundo, e se localiza em uma região bastante valorizada entre o centro financeiro da Avenida Faria Lima e a Avenida Paulista, sendo um ativo que poderá adotar tanto empresas que não encontraram espaços nas duas avenidas, onde as disponibilidades são escassas e com valores mais altos.

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

Entendemos que o Paulista Star se enquadra no mesmo perfil de oferta da Torre Martiniano, e deverá capturar locatários em busca de áreas maiores, consecutivas, de qualidade na região central. Ainda que o ativo esteja relativamente mais afastado de uma estação de metrô (a mais próxima é a Trianon – Masp a 1,0km), existe o corredor de ônibus da Av. Nove de Julho a duas quadras do prédio, conferindo ao imóvel uma malha de transporte público superior em comparação com os concorrentes da região da Faria Lima. Ainda, o fato de o imóvel estar pronto para ocupação e com um layout de qualidade e com versatilidade o coloca em vantagem competitiva em tempos de crise, onde a aprovação de investimento pelas empresas é mais difícil – para se ter uma idéia, reformas do padrão de qualidade similares aos do Paulista Star custam aos inquilinos entre R\$2.500 e R\$4.000 por metro quadrado.

- **Estratégia de Comercialização:** A estratégia do fundo para o ativo também é buscar grandes locatários que demandem ativos no perfil mencionado anteriormente e a comercialização também em regime de exclusividade com a mesma consultoria imobiliária da Torre Martiniano, que entende que o volume de interessados deve subir de agora em diante pelo fato do ativo estar desocupado e podendo ser ocupado imediatamente. Existe uma sinergia entre o Paulista Star e Torre Martiniano, sendo que na dinâmica comercial os ativos acabam despertando o interesse das mesmas empresas, e dada a escassez de espaços com tal disponibilidade superior a 10.000m², devemos seguir com a mesma estratégia para ambos. Nosso entendimento é que se buscarmos locatários menores, que precisam de uma ou duas lajes apenas, existe uma gama muito maior de disponibilidades em um grande número de edifícios e com propriedades dos mais variados tipos, o que faz com que a dinâmica de preços também seja mais comprimida, além é claro de capturar inquilinos de menor capacidade financeira e maior fragilidade em momentos de crise.

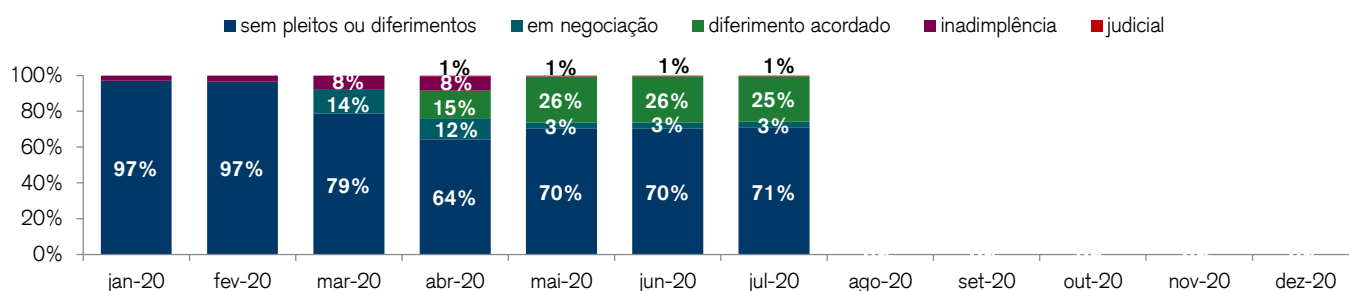
Centro Empresarial Guaíba

O Centro Empresarial Guaíba foi construído pelo Grupo Ipiranga para ser a sede do grupo e o foi por muitos anos, até a aquisição da empresa pelo Grupo Ultra, quando o imóvel foi vendido e passou a ser ocupado pelo vendedor e outras empresas do mercado. Mais recentemente o edifício possuía a CEF como grande locatária com 9 andares e que passou por um processo de redução de custos interno, migrando as operações para edifícios próprios, com isso no início deste ano foram devolvidos os últimos andares ocupados pelo banco, que foram absorvidos em parte por novos locatários mas que ainda assim deixaram o prédio com 70% de vacância atualmente.

- **Contribuição na Vacância Financeira:** 2,2%
- **Visão sobre o Ativo:** Na nossa visão o Guaíba tem a vacância mais desafiadora do portfólio, pois tem uma laje considerada grande para os padrões do mercado de Porto Alegre, reduzindo bastante a gama de potenciais locatários, por outro lado, este é um ponto que também pode jogar a favor quando existe uma demanda de grande porte, dado que o mercado é majoritariamente composto de edifícios de conjuntos menores e com diversos proprietários.
- **Estratégia de Comercialização:** Para o C. E. Guaíba estamos adotando uma estratégia de agressividade comercial em detrimento à busca por melhores valores de locação. Nossa visão do mercado local é que, por ser concentrado em proprietários tipo pessoas físicas ou famílias tradicionais, existem dinâmicas comerciais como concessão de longas carências que não são usuais neste mercado, desta forma estamos buscando atacar grandes locatários com propostas mais agressivas e carências longas que possam nos colocar em vantagem competitiva em um mercado com baixa movimentação de escritórios.

Evolução do % dos aluguéis negociados e do % dos diferimentos em relação à receita contratada

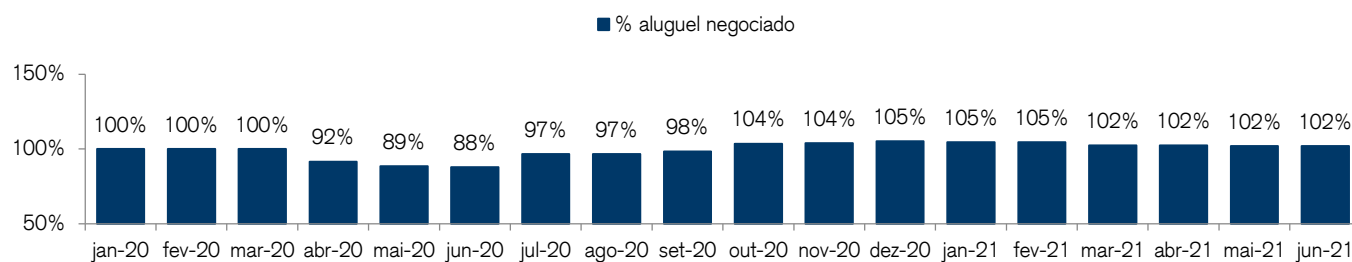
O gráfico abaixo demonstra o status dos locatários, sendo que temos atualmente apenas um contrato de locação em discussão judicial, a qual foi uma iniciativa da locatária. A locatária solicitou a tutela antecipada, conseguindo em primeira instância a suspensão da exigibilidade de locativos devidos. A decisão foi questionada pelo Fundo com o protocolo de agravo de instrumento junto ao Tribunal de Justiça, que, em decisão provisória, suspendeu os efeitos da decisão de primeiro grau. Em um segundo momento, a locatária formulou novo pedido de antecipação de tutela, tendo sido o mesmo deferido em primeira instância para a redução dos aluguéis em 50% entre junho e outubro de 2020. A decisão foi igualmente contestada pelo Fundo, tendo o Tribunal de Justiça novamente suspenso a decisão de primeiro grau. Considerando as decisões até o momento proferidas, os aluguéis permanecem integralmente devidos pela locatária.



CSHG, em 31 de julho de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até a competência do mês de setembro sendo que o pagamento das parcelas diferidas superará a receita contratada a partir de outubro. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)



CSHG, em 31 de julho de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada. O contrato de locação com a Vivo tem vigência até junho de 2031 e, como tal informação não havia sido abordada no Fato Relevante de aquisição e tese de investimento, julgamos relevante informar.

Locatário	Sector	% da receita de locação
Totvs	Software e Tecnologia	16,62%
Vivo	Telecomunicações	13,38%
Aon	Previdência e Seguros	5,77%

Fonte: CSHG

Abaixo apresentamos os valores atualizados da Composição da Cota Patrimonial

Composição da Cota Patrimonial

	(Valores em reais: R\$)	Valor na carteira
Imóveis	1,949,703,658	1.949.703.658
Obrigações	288,627,606	(288.627.606)
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber	61,147,312	61.147.312
Outros Ativos e Passivos	45,178,358	45.178.358
Patrimônio Líquido	1,767,401,723	1.767.401.723
Quantidade de cotas		10.812.161
Cota patrimonial		163,46

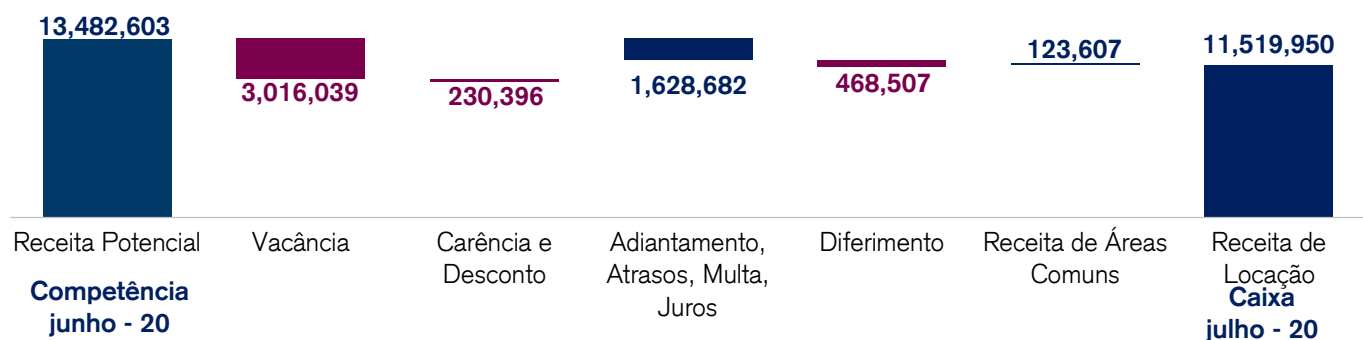
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2020	Junho de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.519.950	8.729.821	71.696.245	110.621.367
Rendimentos Mobiliário ¹	(201.060)	(198.176)	(1.539.393)	3.466.791
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	6.851.840	13.986.931
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(1.254.439)
Total de Receitas	11.318.890	8.531.646	77.008.692	126.820.651
Despesas Imobiliárias ¹	(1.142.980)	(3.015.551)	(11.820.280)	(14.748.640)
Despesas Operacionais ¹	(1.592.581)	(1.368.503)	(13.568.942)	(20.949.255)
Total de Despesas	(2.735.562)	(4.384.054)	(25.389.222)	(35.697.895)
Resultado¹	8.583.328	4.147.592	51.619.471	91.122.756
Rendimento anunciado	7.027.905	6.162.932	48.546.603	84.615.218

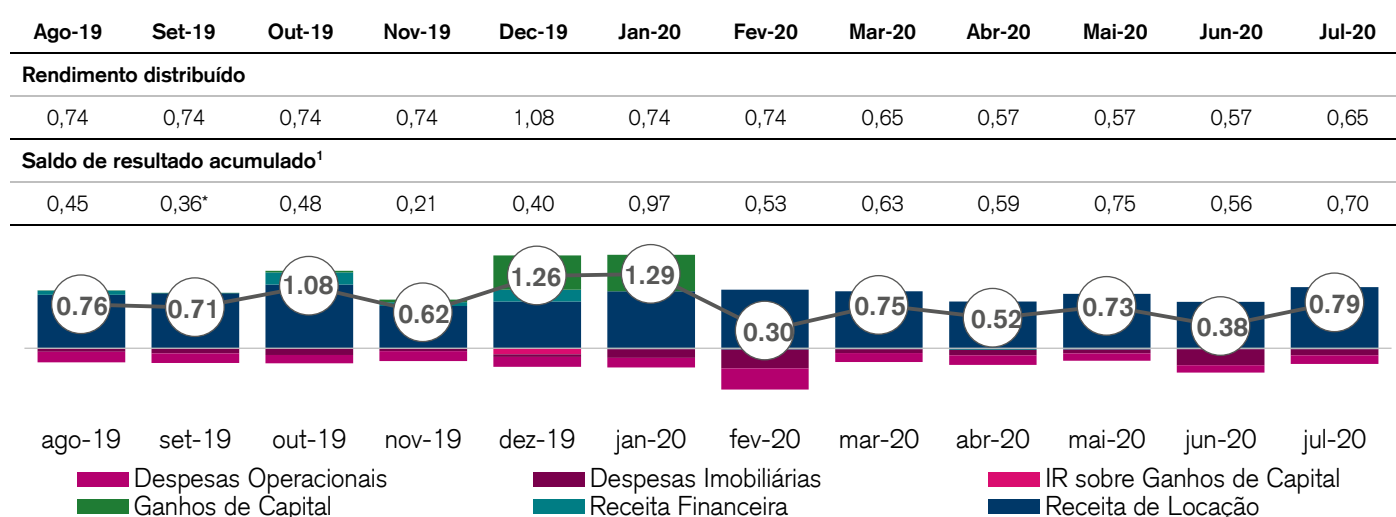
Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

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



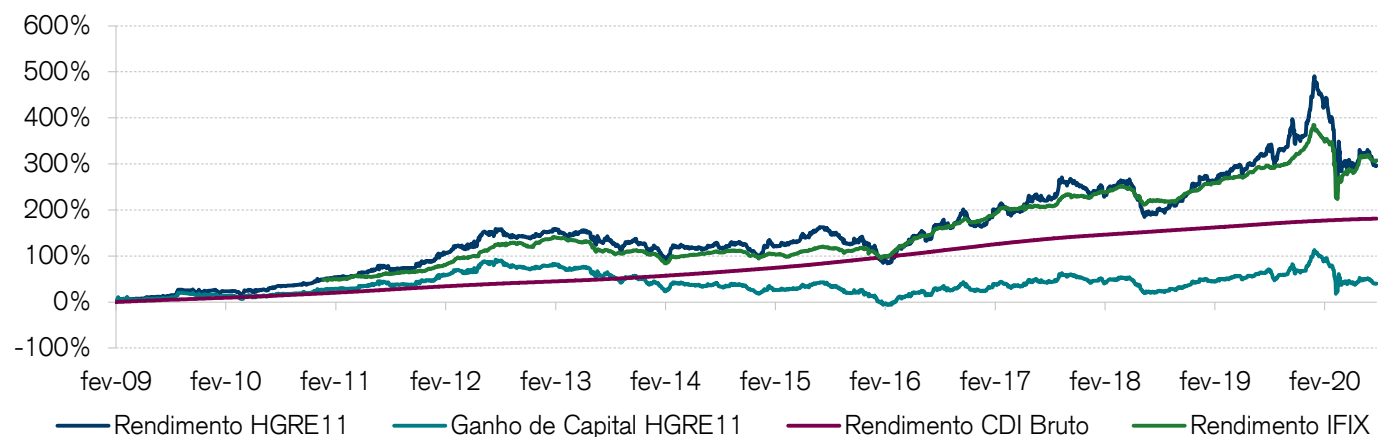
Fonte: CSHG.

*O valor pago referente à correção da 2ª parcela do ativo Berrini One, paga em julho, havia sido classificada como valor do imóvel. Porém, este valor, na verdade, é um custo de aquisição. Sendo assim, reprocessamos a carteira em setembro, classificando a correção como despesa financeira, e impactando as receitas mobiliárias e saldo acumulado do mês de setembro.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

Rentabilidade

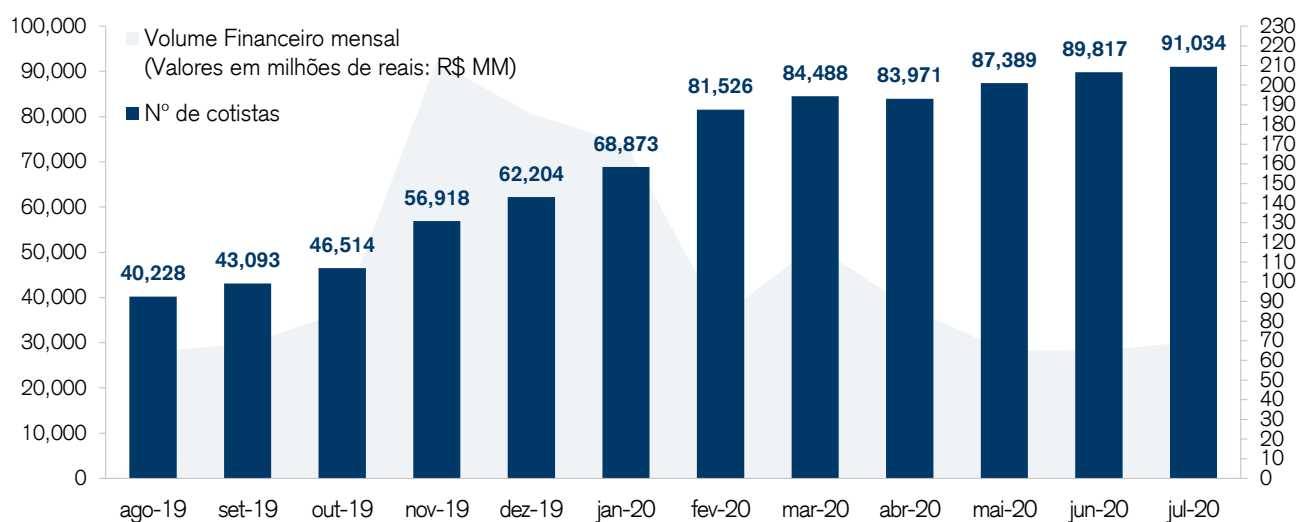
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-6,6%	-27,2%	-6,7%	296,6%
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	*
CDI Bruto	0,2%	2,0%	4,2%	181,1%



Fonte: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	69,56	657,19	1.272,41
Giro	4,5%	37,3%	92,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%

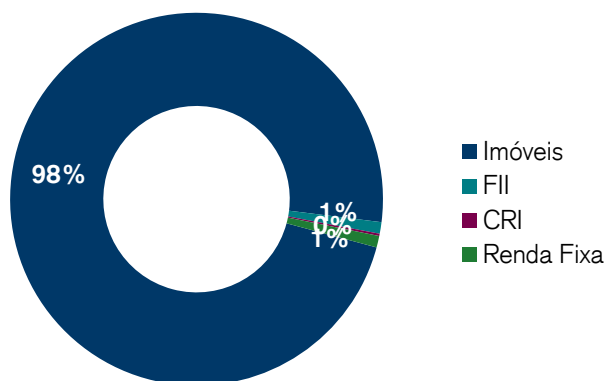


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

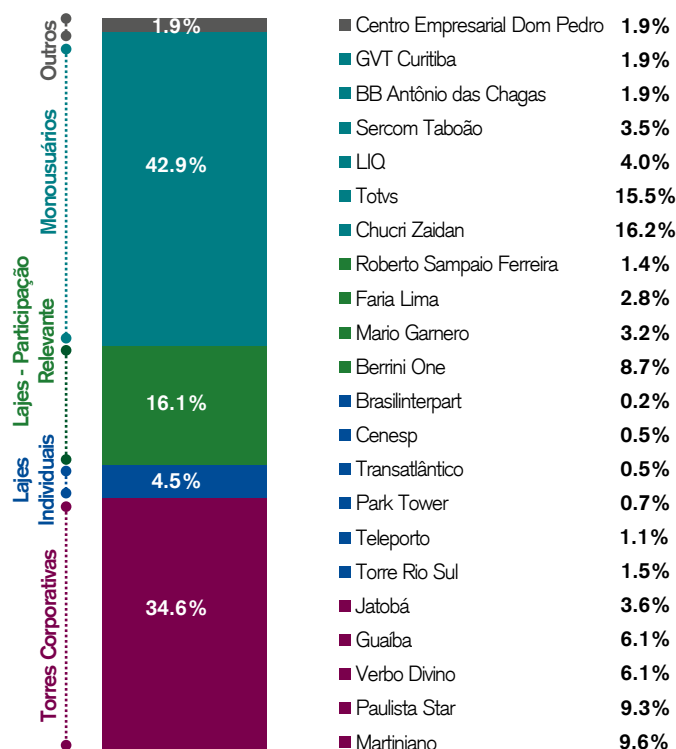
Carteira

Classe de ativos (% dos investimentos)



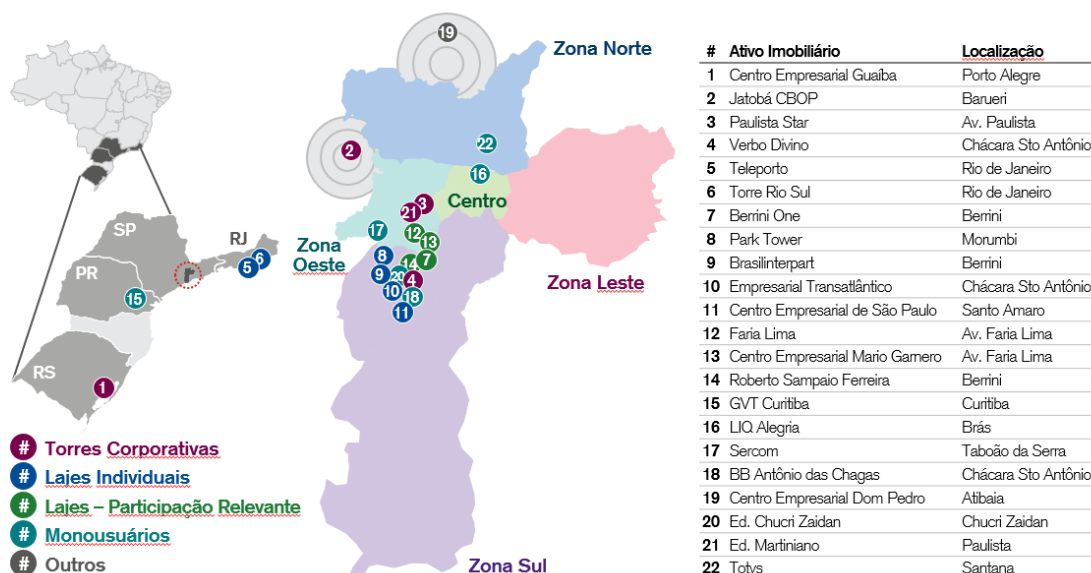
Fonte: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



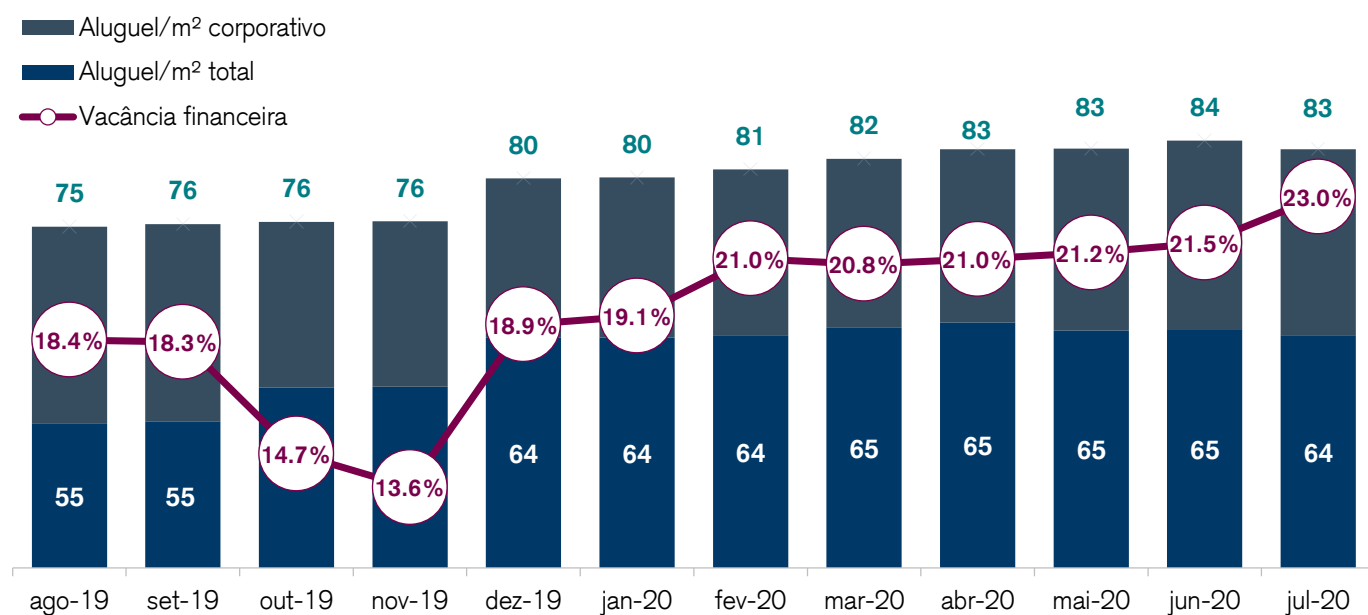
Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 62

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

Radiografia da carteira imobiliária

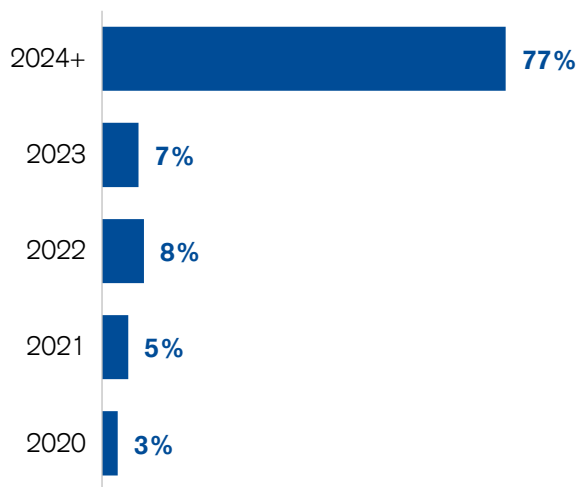
Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos

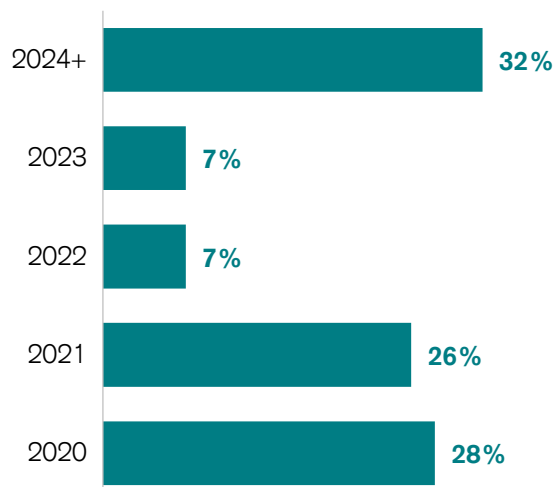
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

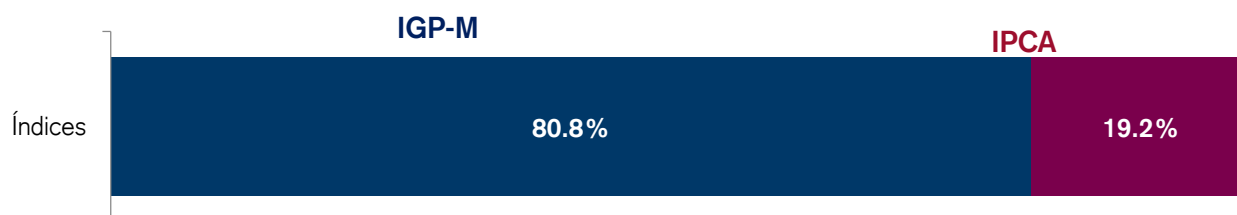
Revisão dos contratos

(% 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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

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: _____ 33%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante



Berrini One

Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

ABL: _____ 8.657 m² (13 unidades)

Participação: _____ 26,60%

Vacância: _____ 21,1%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucri Zaidan



Empresarial Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 1.580 m² (3 unidades)

Participação: _____ 6,94%

Vacância: _____ 67%

Classificação: _____ Lajes Individuais



Ed. Verbo Divino

Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 13.980 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 82%

Classificação: _____ Torre Corporativa



Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP")

Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro

ABL: _____ 2.844 m² (2 unidades)

Participação: _____ 1,43%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário



Ed. Park Tower – Cidade Jardim

Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi

ABL: _____ 1.464 m² (4 unidades)

Participação: _____ 1,99%

Vacância: _____ 25%

Classificação: _____ Lajes Individuais

**BB Antônio das Chagas**

Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 4.259 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

**Ed. Chucri Zaidan**

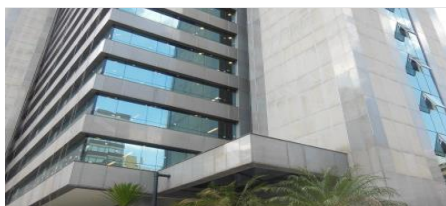
Avenida Chucri Zaidan 2.460
Chácara Santo Antônio

ABL: _____ 21.906 m²

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Monousuário

Paulista**Ed. Paulista Star**

Alameda Campinas, 1.070
Paulista

ABL: _____ 10.593 m² (16 unidades)

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 23%

Classificação: _____ Torre Corporativa

**Ed. Martiniano**

Rua Martiniano de Carvalho, 851
Paulista

ABL: _____ 17.600 m² (22 unidades)

Participação: _____ 100%

Vacância: _____ 96%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Faria Lima**Centro Empresarial Mario Garnero**

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.485
Faria Lima

ABL: _____ 5.116 m² (7 unidades)

Participação: _____ 17,48%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

**Ed. Faria Lima**

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
1.355
Faria Lima

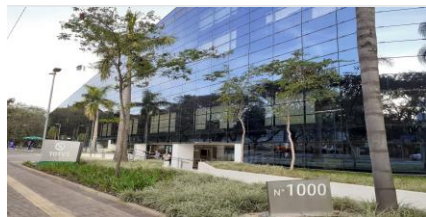
ABL: _____ 4.440 m² (10 unidades)

Participação: _____ 18,69%

Vacância: _____ 0%

Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Zona Norte de São Paulo



Totvs
Rua Braz Leme, 1000
Santana

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

Centro de São Paulo



LIQ Alegria
Rua Alegria, 96
Brás

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

Região Metropolitana de São Paulo



Sercom Taboão
Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

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

Interior de São Paulo



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

ABL Galpão: _____ 14.529 m²
ABL Prédio: _____ 4.496 m²
Participação: _____ 100%
Vacância: _____ 18%
Classificação: _____ Outros

Barueri, SP



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

ABL: _____ 16.289 m²
Participação: _____ 50,00%
Vacância: _____ 10%
Classificação: _____ Lajes-Part. Relevante

Rio de Janeiro, RJ



Torre Rio Sul
Rua Lauro Muller, 116
Botafogo

ABL: _____ 1.716 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: _____ 70%

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\$ 1.622.547.913,31

Quantidade de cotas: 10.812.161

Início das atividades

Maio de 2008

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.

Para mais informações consulte regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI 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.
--------------------------------	---

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 – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)