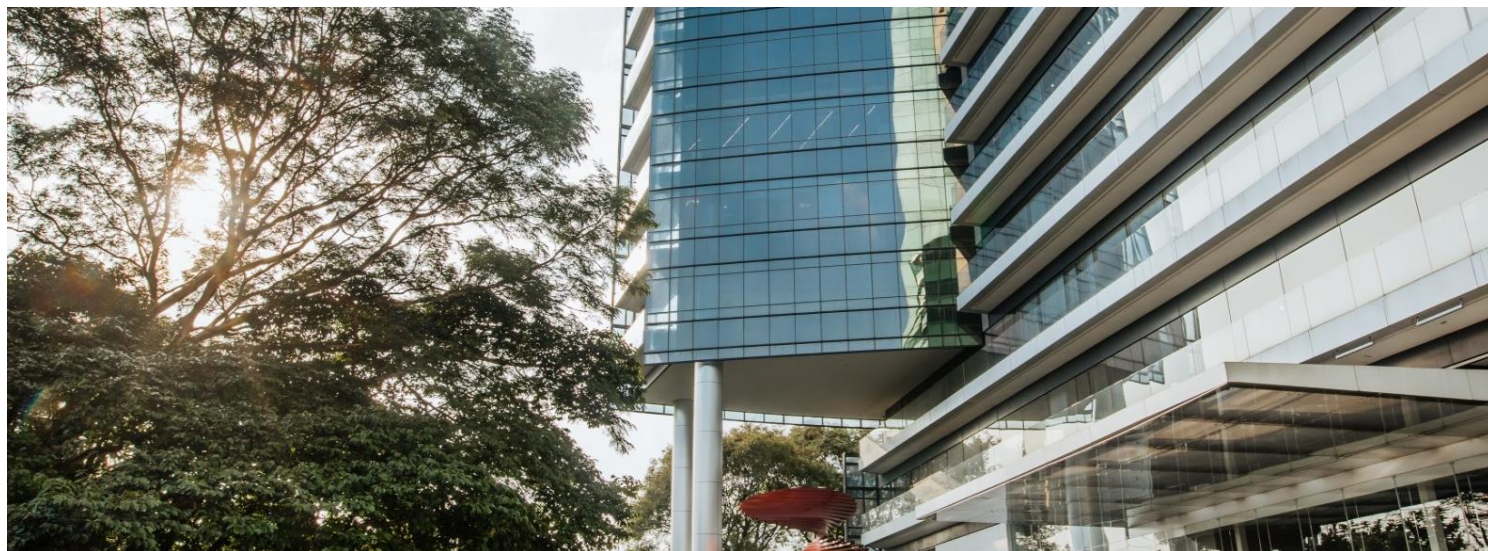


CSHG Real Estate FII

Agosto 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 150,50	R\$ 152,27	R\$ 1,1 bilhão	43.093	R\$ 0,74 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
154.451m ²	5,90 %	-4,38 %	18,77 %	18,35 %

Comentários do time de gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de agosto com 18,35% de vacância financeira e 18,77% de vacância física, redução causada pela celebração de duas locações, uma de aproximadamente 1.000m² no Ed. Berrini One e outra de 500m² no Ed. Verbo Divino. O resultado distribuível foi de R\$0,76 por cota, alinhado com a geração de caixa atual do fundo. Comercialmente seguimos confiantes com a redução da vacância do fundo, com um volume alto de procuras, visitas e propostas de locação em andamento para diversos ativos, incluindo o Ed. Verbo Divino.

Análise – Aquisição Berrini One

Em agosto encerrou o período de 12 meses da aquisição do Ed. Berrini One, concretizada em 29 de Agosto de 2018, com isso, procuramos compartilhar um balanço sobre os resultados alcançados. A aquisição foi realizada com uma estrutura de investimento e renda que propiciasse um equilíbrio entre a renda de curto e médio prazos. Do lado do investimento, consistiu num pagamento combinado de uma parcela à vista (aproximadamente 80%) e uma parcela com vencimento em julho de 2019, conforme reportado no relatório do mês passado. Já do lado da renda, existiu um complemento de renda, a qual tinha como objetivo mitigar duas características da fração adquirida, o preço médio de locação de R\$ 82,35/m² e uma vacância física de 22,7%, sendo que ambos indicadores apresentavam performance inferior aos prédios AAA em regiões comparáveis.

Em resumo, passado um ano, quando comparamos os resultados com o cenário projetado no estudo de viabilidade, concluímos que superamos as expectativas de aumento dos alugueis vigentes e atingimos em torno 50% da meta de redução de vacância, porém, quando consideramos o efeito combinado de ambos, representado pela a geração de caixa do ativo, ficamos dentro das expectativas do modelo de aquisição. A tabela abaixo demonstra resumidamente os resultados colhidos neste período.

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

Ed. Berrini One	Agosto/2018	Estudo de Viabilidade	Agosto/2019	Contratado
Vacância Física	22,70%	0%	11,80%	11,80%
Locação Média	\$82,35/m ²	\$90,00/m ²	\$93,65/m ²	\$97,53/m ²
Geração de Caixa Mensal	\$487.000	\$697.000	\$695.000	\$725.000

Ainda que a vacância não tenha sido reduzida a zero, a performance nas renegociações compensou o custo do único andar vago de nossa participação. Quando analisamos os aluguéis contratados, que indicam o valor nominal dos contratos e desconsideram eventuais descontos concedidos no início, temos uma projeção ainda melhor, em já estão contratados aumentos reais (acima da inflação) nos valores de locação. A expectativa é de contínua melhora neste cenário, uma vez que apenas 51% da área do imóvel passou por revisão de valores, outros 11% foram locados e 12% permanecem vagos, de modo que durante os próximos dois anos os demais contratos deverão ser revisados ou renovados.

Com isso, concluímos que os riscos para o investimento no Berrini One nos primeiros 12 meses dos investimento foram mensurados corretamente, o que nos faz ter convicção da resiliência e qualidade do imóvel, além da atratividade do preço de aquisição, já que existiram transações de compra e venda em prédios comparáveis com preços 30% superiores.

Por fim, informamos que a partir deste mês, em linha com a política de voto revisada em Agosto de 2019 (disponível neste [link](#)), os relatórios gerenciais incluirão as deliberações de assembleias dos ativos financeiros da carteira, as quais estão relacionadas na página 9 deste relatório.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2019	Julho de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	6.879.040	7.399.412	54.324.639	82.773.887
Rendimentos Mobiliário ¹	521.763	613.499	4.771.244	7.171.961
Ganhos de Capital Bruto ¹	18.097	300.963	1.643.223	1.691.555
IR sobre Ganho de Capital	(63.750)	(152.320)	(347.702)	(432.710)
Total de Receitas	7.355.151	8.161.554	60.391.405	91.204.693
Despesas Imobiliárias ¹	(403.583)	(841.529)	(6.151.767)	(9.130.921)
Despesas Operacionais ¹	(1.333.894)	(1.038.120)	(9.080.495)	(12.895.079)
Total de Despesas	(1.737.476)	(1.879.650)	(15.232.262)	(22.026.000)
Resultado¹	5.617.675	6.281.904	45.159.225	69.178.776
Rendimento anunciado	5.463.494	5.463.494	43.707.952	64.675.956

Fonte: CSHG

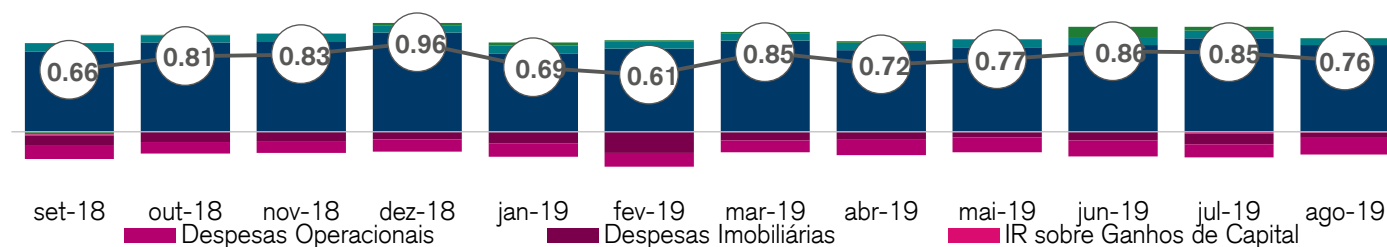
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Set-18	Out-18	Nov-18	Dez -18	Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19
Rendimento distribuído											
0,62	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											
0,01	0,04	0,08	0,25	0,20	0,07	0,18	0,17	0,22	0,32	0,43	0,59

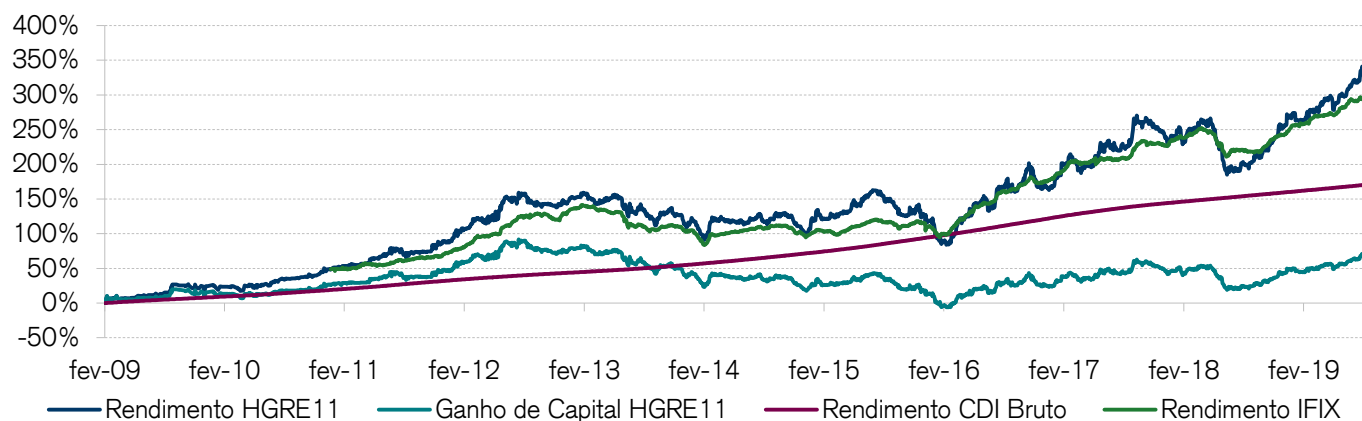


Fonte: CSHG.

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

Rentabilidade

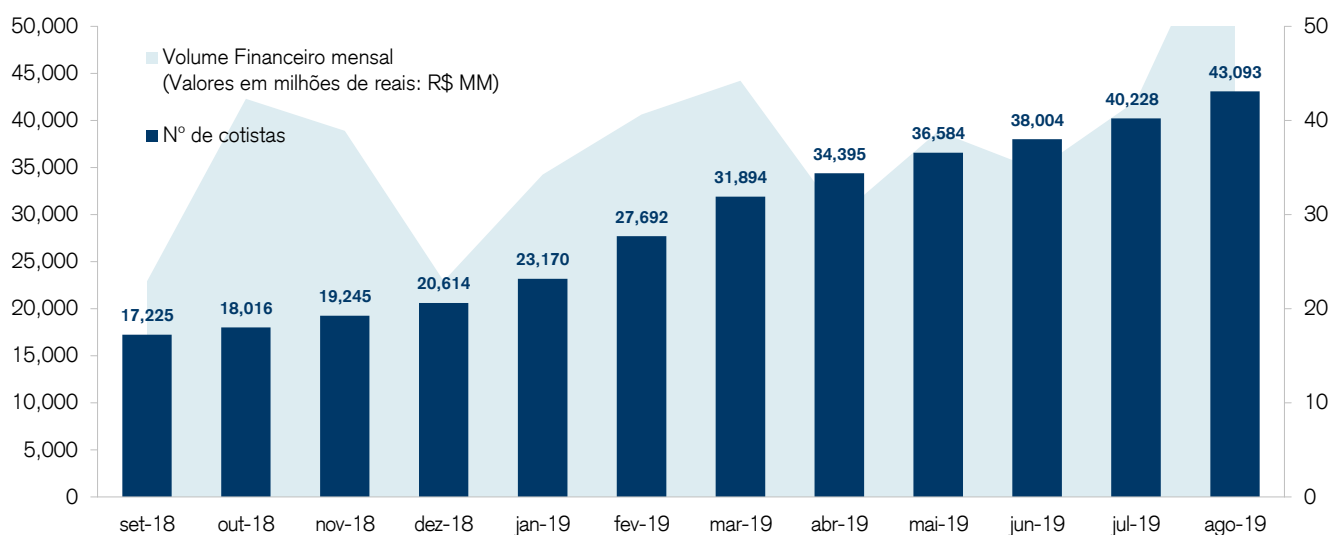
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-4,4 %	9,7 %	34,6%	306,6%
IFIX	-0,1 %	13,0 %	24,2%	*
CDI Bruto	0,5 %	4,2 %	6,3%	171,1%



Fonte: Quantum Axis.

Liquidez

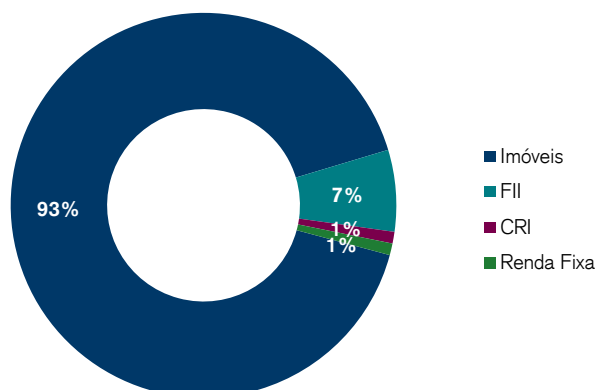
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	64,68	329,31	456,34
Giro	5,6%	29,0%	41,9%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

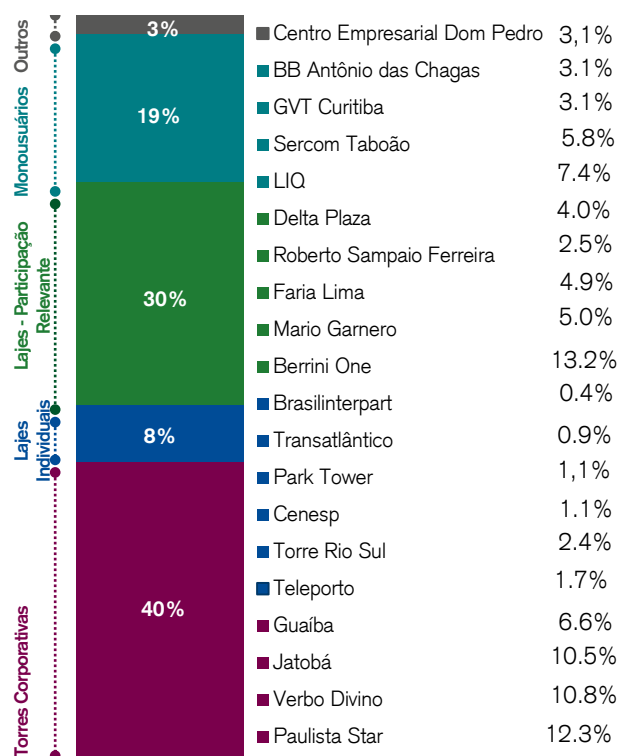
Carteira

Classe de ativos (% dos investimentos)



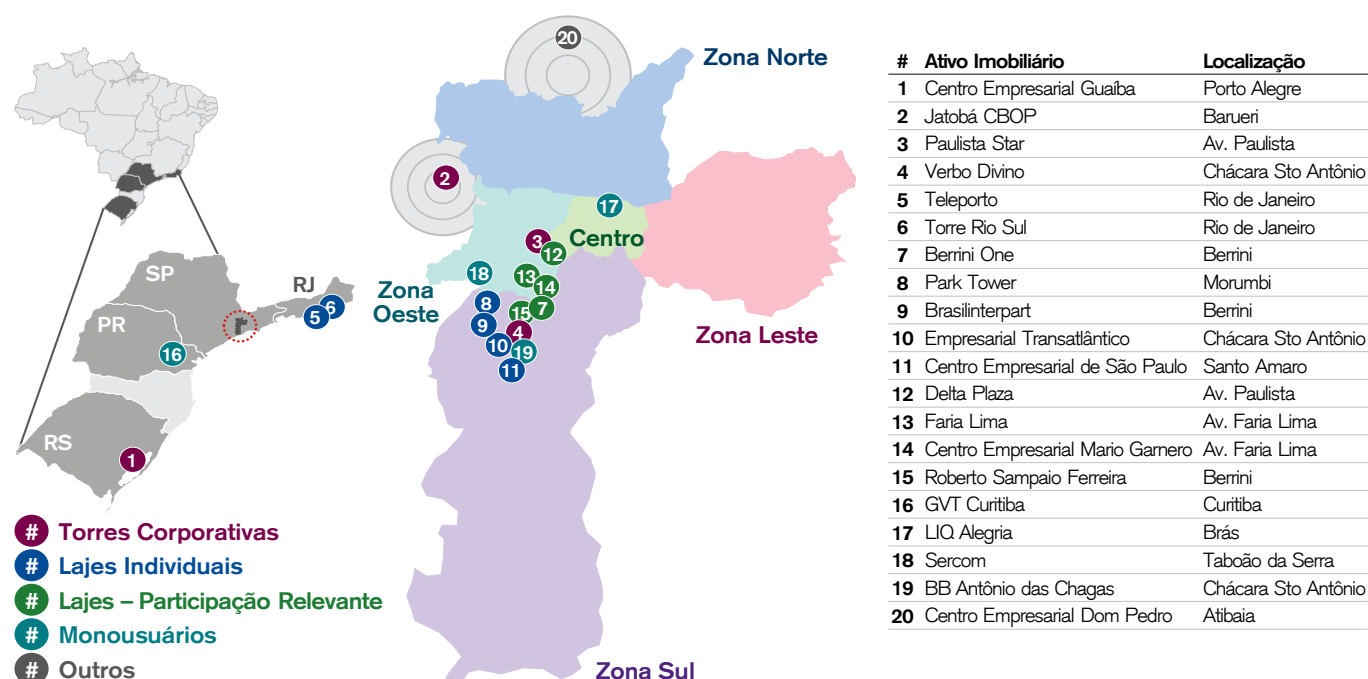
Fonte: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



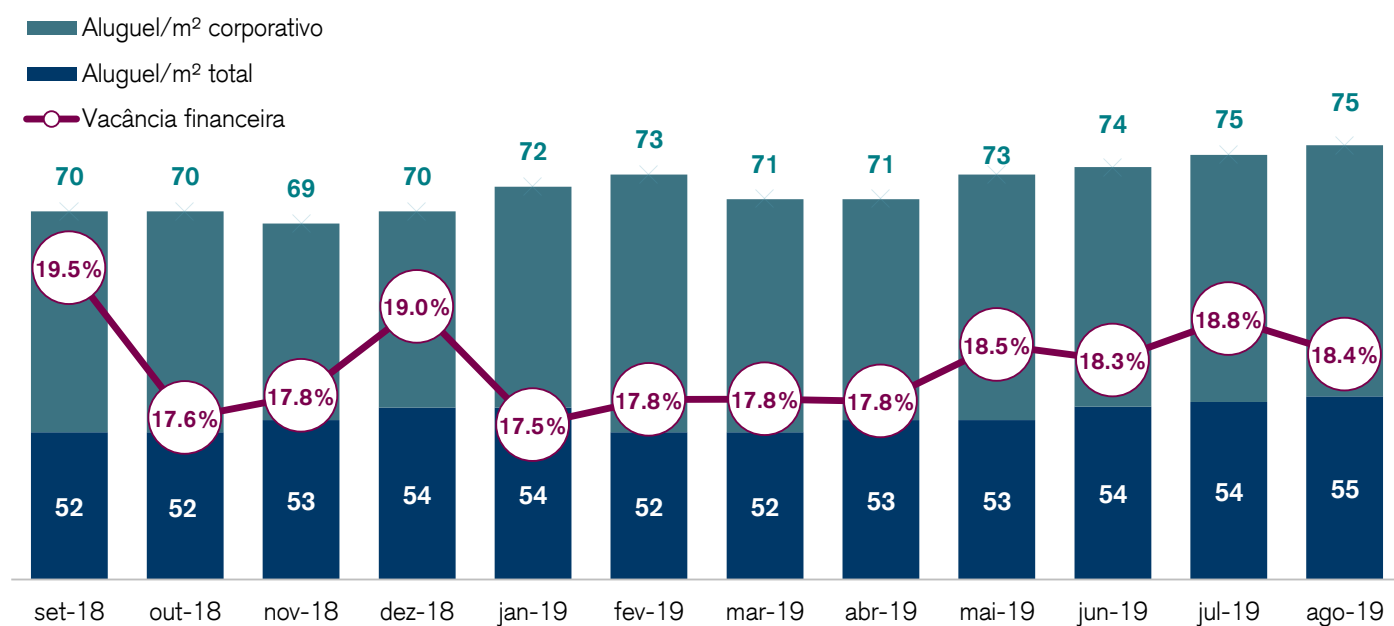
Fonte: CSHG

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

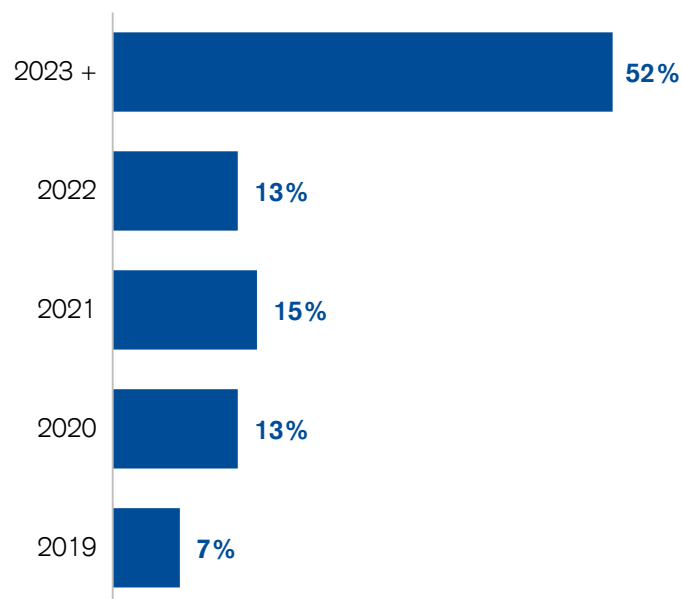
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



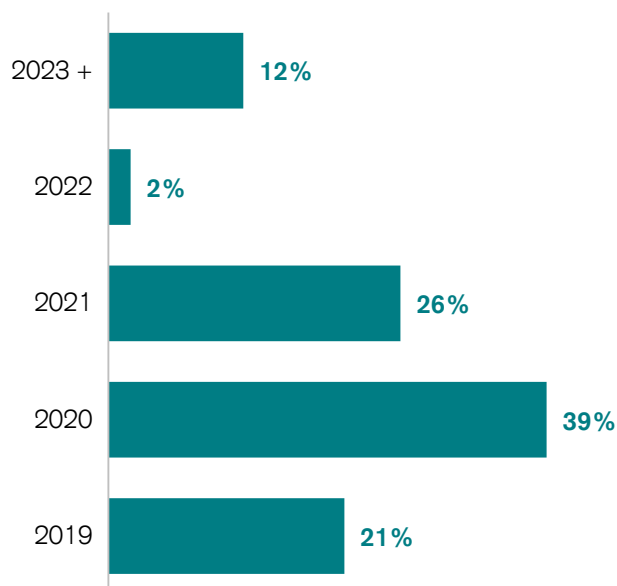
Fonte: CSHG

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

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

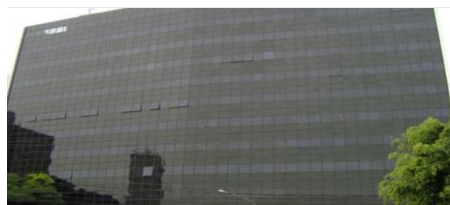
Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio

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: _____ 70%

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: _____ 50%

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

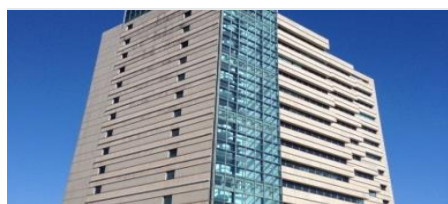
ABL: _____ 7.700 m²

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%

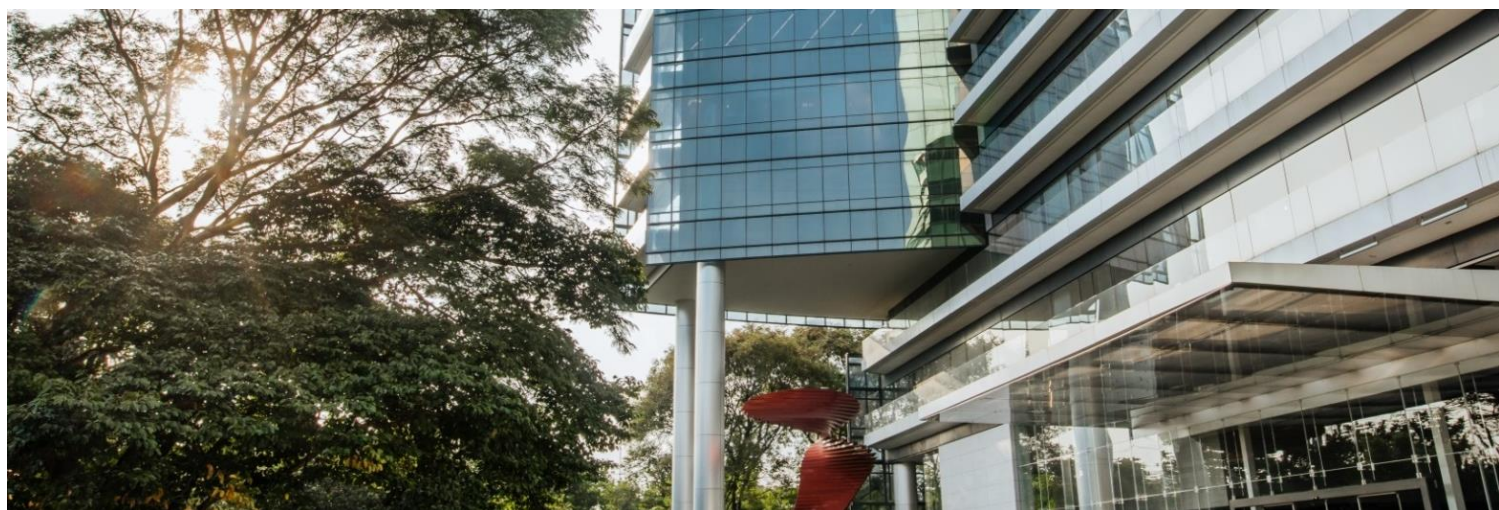
Vacância: _____ 48%

Classificação: _____ Torre Corporativa

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
07/ago/2019	KNCR11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Não Aprovado
		4	Favorável	Aprovado

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\$ 1.115.119.751,68

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

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

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.