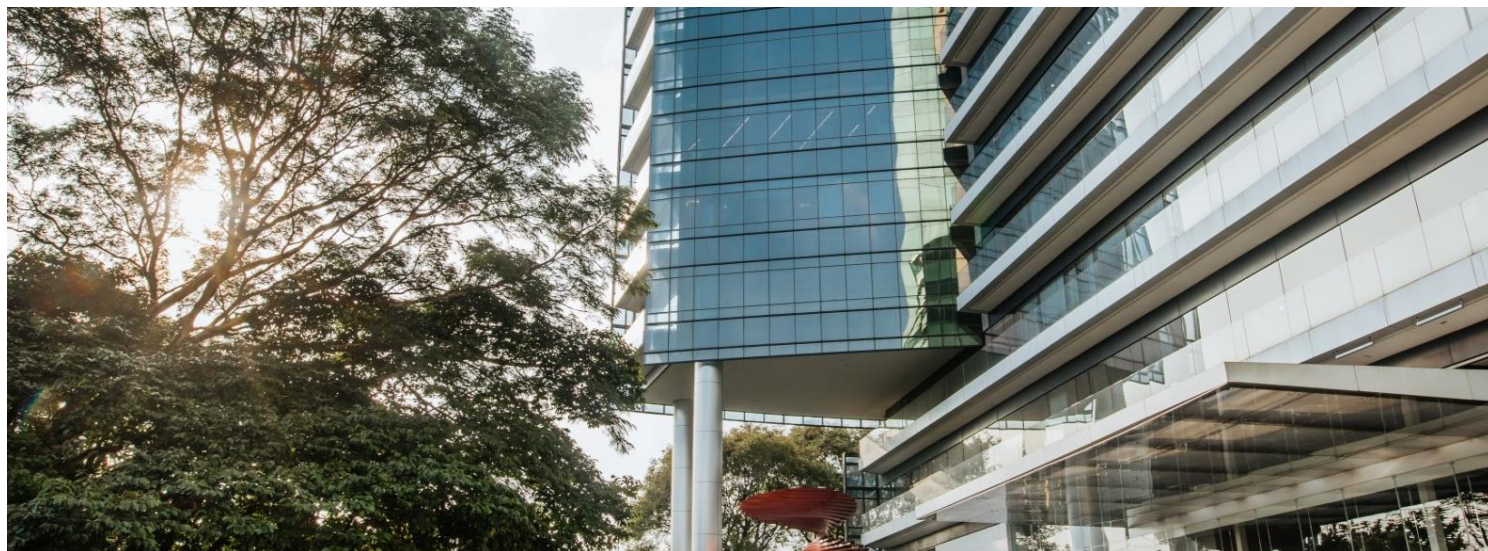


CSHG Real Estate FII

Novembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 168,00	R\$ 148,80	R\$ 1,8 bilhão	62.204	R\$ 0,74 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
176.357m ²	5,29 %	-2,76 %	14,63 %	13,60 %

Comentários do time de gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de outubro com 13,60% de vacância financeira e 14,63% de vacância física. O resultado distribuível foi de R\$ 0,62 por cota, sendo distribuídos R\$ 0,74 por cota até a data de 13 de dezembro. O impacto no resultado deste mês se deu pelo atraso no pagamento de um grande inquilino, que já regularizou a situação no início do mês de dezembro.

A vacância foi reduzida em função de duas novas locações celebradas no fundo e anunciadas no relatório passado – a totalidade da área vaga pertencente ao fundo (um único andar) no Ed. CENESP e de um andar do Ed. Mario Gamero, que foi locado imediatamente após a desocupação do locatário a um valor superior ao praticado anteriormente. Comercialmente seguimos confiantes na continuidade do movimento de redução de vacância para os próximos meses. O mercado continua aquecido e com um volume consistente de visitas e negociações, inclusive no Ed. Verbo Divino.

Por outro lado, conforme adiantado no relatório anterior, fundo recebeu a notificação de rescisão dos demais andares ocupados no Ed. Paulista Star, com vacância prevista para o final de maio de 2020 após cumprido o prazo de aviso prévio de 180 dias previsto contratualmente. Nossa visão para o ativo é muito positiva, uma vez que o posicionamento do Paulista Star no mercado atual nos mostra uma oportunidade de locação em valores substancialmente superiores aos praticados atualmente, e mesmo antes da formalização de saída a procura por locação da totalidade do edifício já gerou diversas visitas e propostas de locação.

Em relação às aquisições, na data de 27 de novembro publicamos um Fato Relevante ([aqui](#)) comunicando a assinatura de um compromisso de aquisição, atendidas determinadas condições precedentes, da totalidade de um edifício na Rua Martiniano de Carvalho, 851 – São Paulo/SP. A tese de investimento do ativo será divulgada após a conclusão da sua aquisição, prevista para o mês de dezembro, mas em linhas gerais, acreditamos que o tamanho do portfólio e vacância atual do Fundo, somados aos indicadores do mercado de locação em zonas centrais, justificam o risco de uma aquisição de um prédio com alta vacância (acima de 90%), especialmente por acreditarmos que estamos realizando o investimento num preço com margem de segurança e boa condição de pagamento.

Ainda, no início do mês de dezembro concretizamos a aquisição do Ed. Totvs, conforme Fato Relevante ([aqui](#)) publicado em 04 de dezembro, concluindo-se as aquisições previstas no prospecto definitivo da 8ª emissão do fundo, que previa a aquisição de dois ativos, desta forma aproveitamos este relatório para dividir com os cotistas a Tese de Investimentos que embasou tais aquisições e que pode ser acessada neste [link](#).

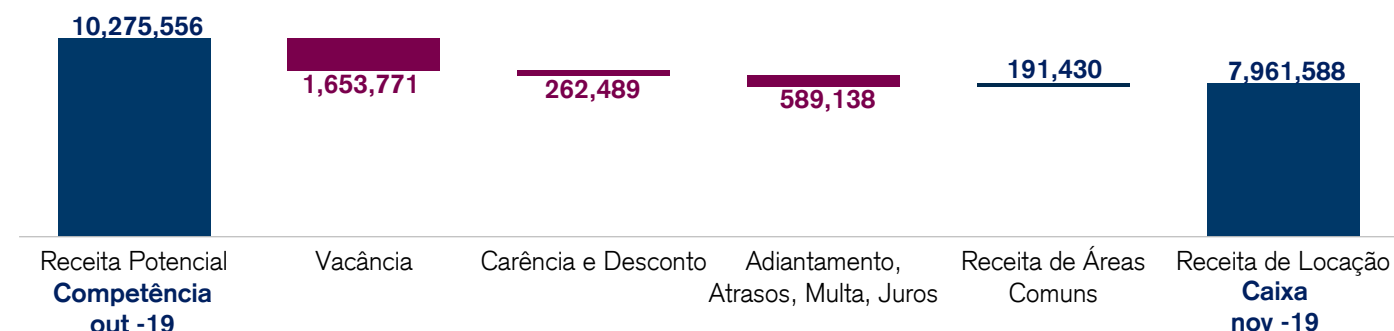
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.*Termos e definições no Glossário. CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2019	Outubro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	7.961.588	8.201.668	77.557.053	85.417.366
Rendimentos Mobiliário ¹	688.622	1.550.256	7.026.403	7.604.885
Ganhos de Capital Bruto ¹	482.931	182.286	2.338.396	2.516.075
IR sobre Ganho de Capital	(35.767)	(6.523)	(393.467)	(393.517)
Total de Receitas	9.097.374	9.927.687	86.528.385	95.144.809
Despesas Imobiliárias ¹	(533.154)	(842.674)	(8.192.195)	(8.792.626)
Despesas Operacionais ¹	(1.861.172)	(1.101.986)	(13.250.069)	(14.212.820)
Total de Despesas	(2.394.326)	(1.944.660)	(21.442.264)	(23.005.446)
Resultado¹	6.703.048	7.983.027	65.086.204	72.139.446
Rendimento anunciado	8.000.999	5.463.494	62.635.939	68.099.433

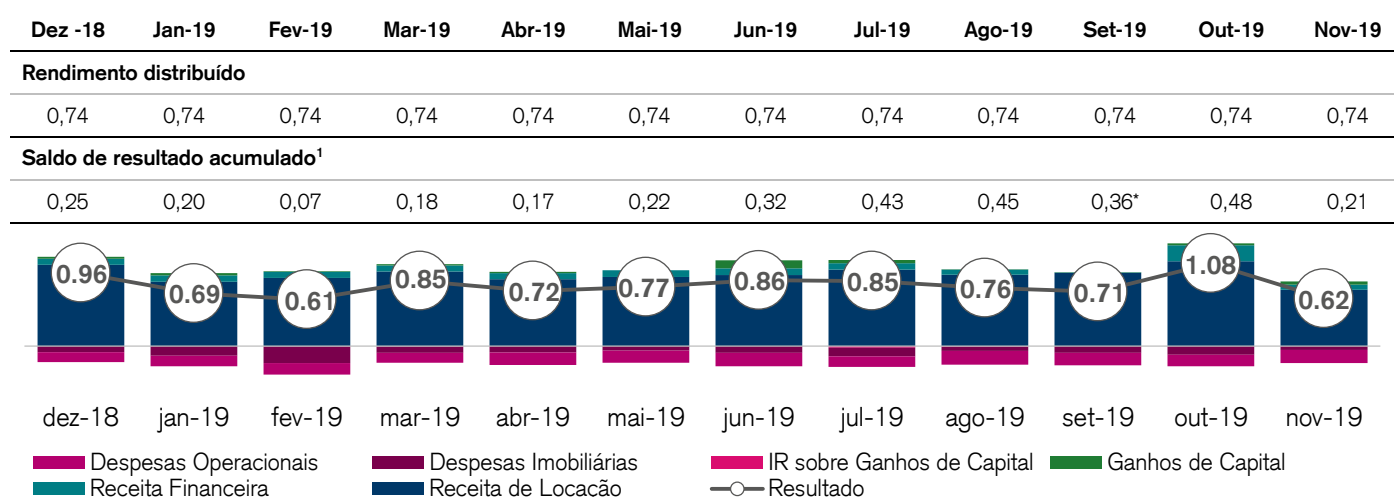
Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

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



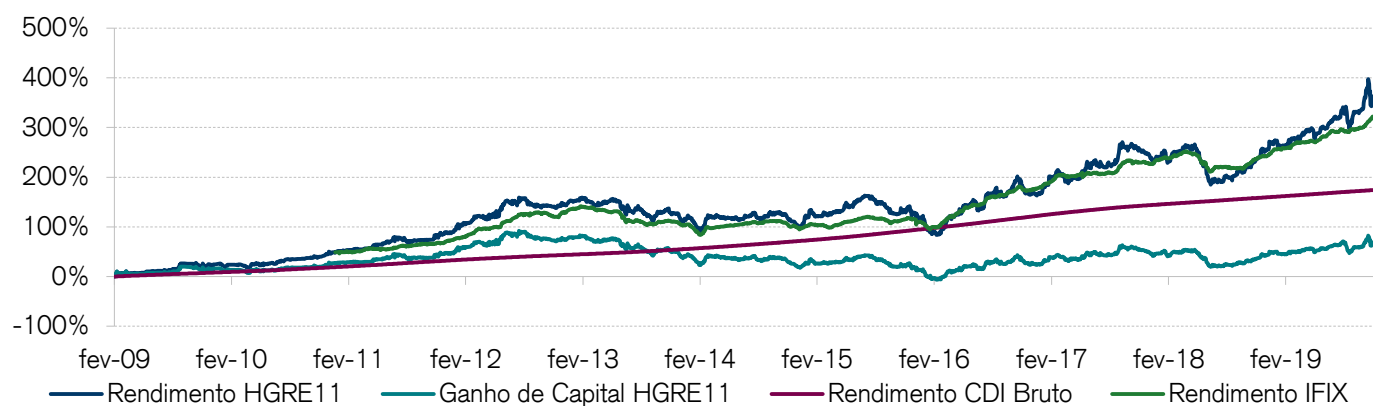
Fonte: CSHG.

*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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

Rentabilidade

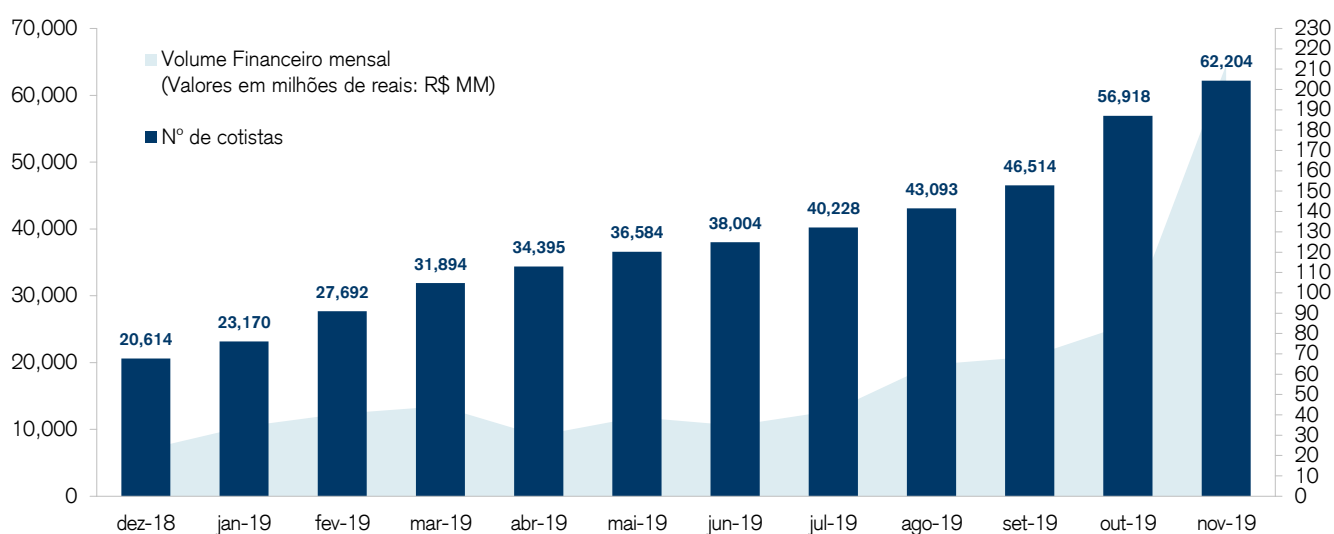
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-2,8 %	24,2 %	29,5%	360,2%
IFIX	3,5 %	22,9 %	25,6%	*
CDI Bruto	0,4 %	5,6 %	6,1%	174,7%



Fonte: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	212,02	694,48	717,41
Giro	11,9%	40,4%	41,9%
Presença em pregões	100%	100%	100%

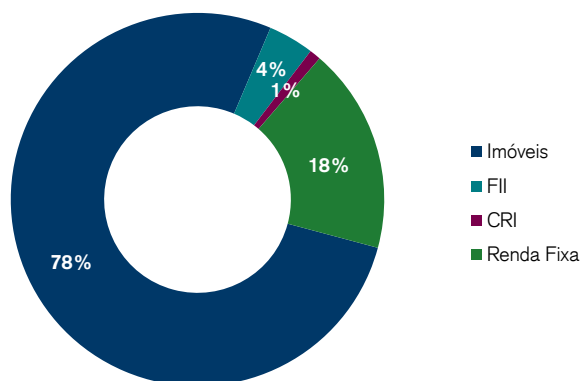


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

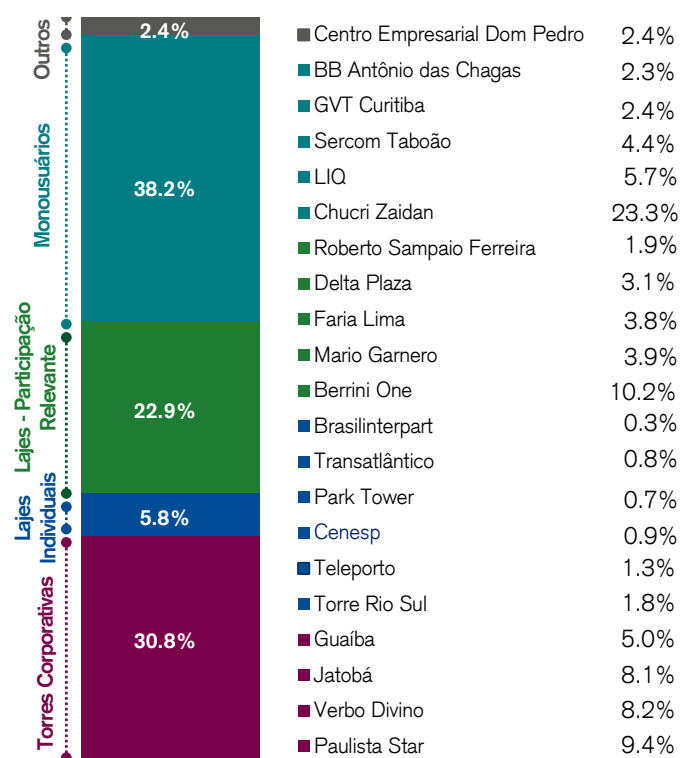
Carteira

Classe de ativos (% dos investimentos)



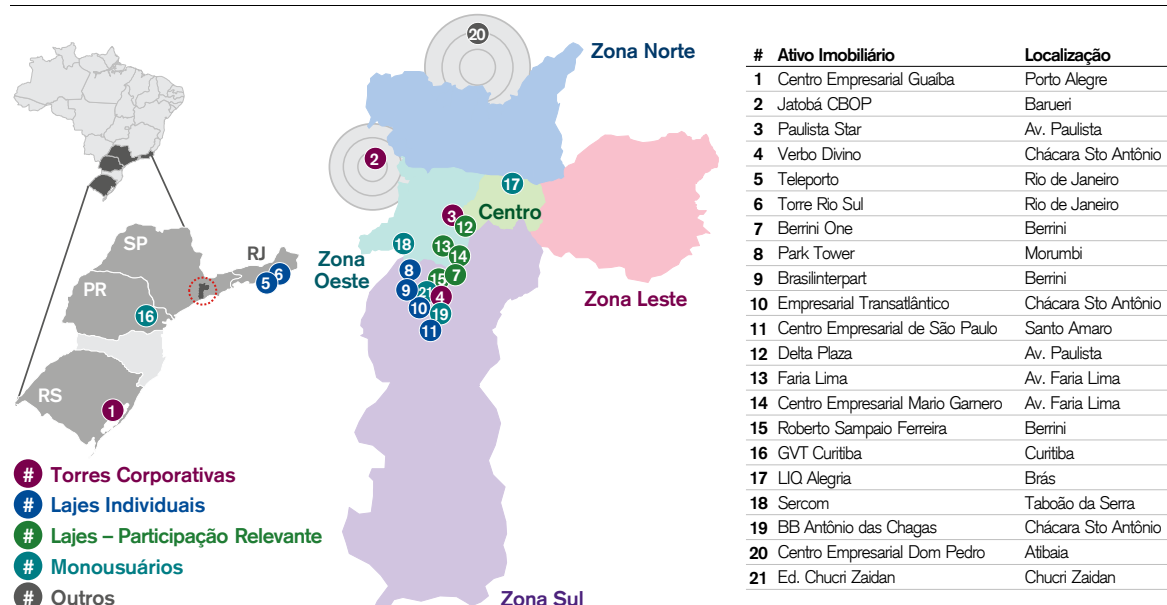
Fonte: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



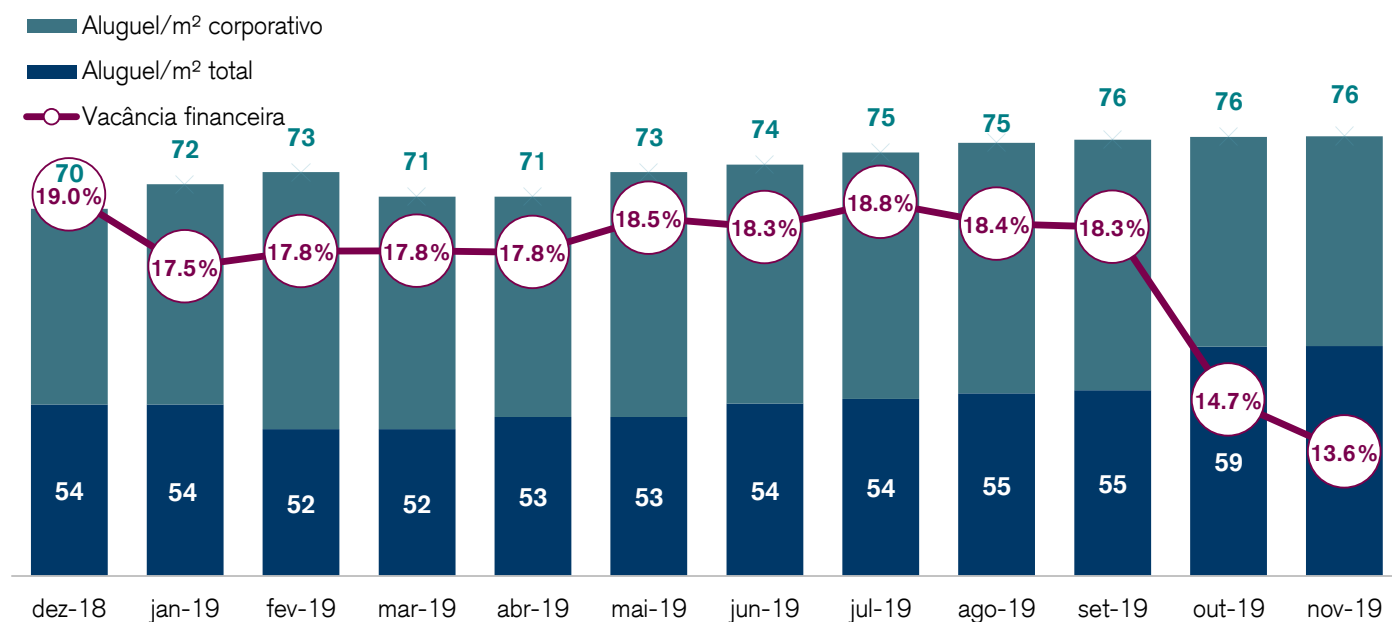
Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 64

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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

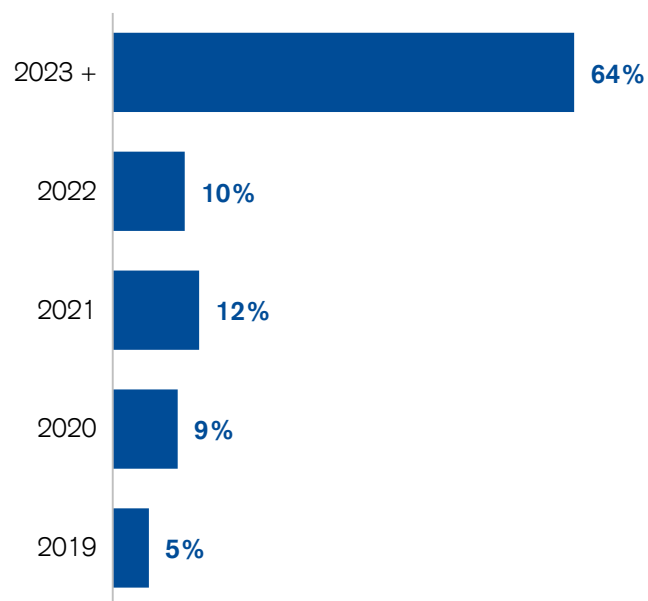
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



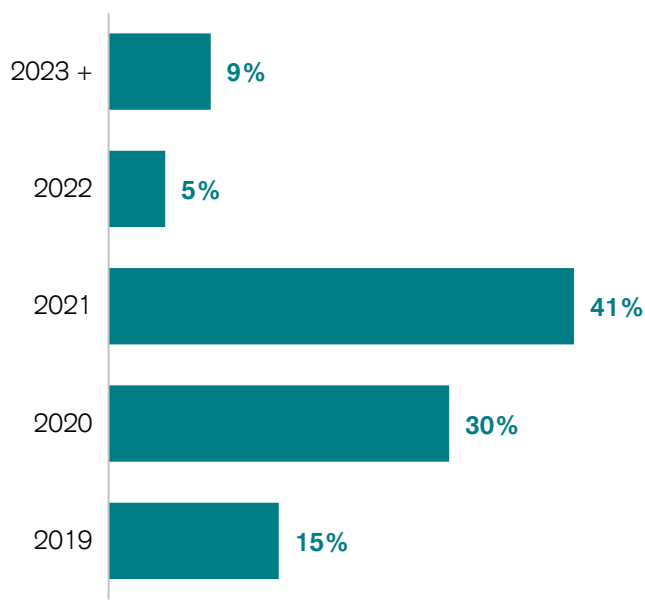
Fonte: CSHG

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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

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 / 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: _____ 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

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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

**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. Delta Plaza**

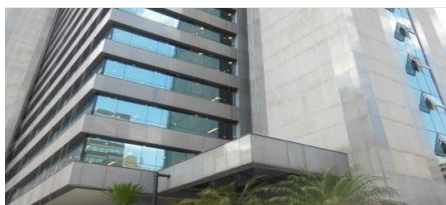
Rua Cincinato Braga, 340
Paulista

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

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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
28/out/2019	RBRP11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	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.

Patrimonio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.201.480.942,58

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 maiores informações vide 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 – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)